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 22c

Kancelář architekta města Brna

B R N O

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0343496/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f779b

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

1850

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
MMB: 0343496

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem města Brna	OBČAN
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené n[redacted] 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 [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 samu hranici lesa. Zóna oddechu a rekreace pro obyvatele se tak výrazní zmenší, dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa, stávajících biokoridorů, konkrétně nadregionální biocentra a nadregionální biokoridory s vloženými regionálními a lokálními biocentry ve svých osách - nadregionálního biocentra (NRBC) 30 Podkomorské lesy, části nadregionálních biokoridorů (NRBK) K 129 a K 139 v prostoru jejich os. Bude tak ohrožena stávající biodiverzita lesa a ohroženy stávající a zejména chráněné rostlinné a živočišné druhy.

V BRNĚ dne 27. 6. 21 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

PROHLÁŠENÍ:

JÁ NÍŽE PODEPSANÁ [redacted] PROHLAŠUJI, ŽE JSEM V DOBĚ 1940–1975 BUDOVAL DŮM V ULICI ZÁKOUTÍ A TAKTÉŽ JSEM VEDL V ŘADĚ E VÝSTAVBU. PODOTÝKÁM, ŽE KOMUNIKACE A INŽ. SÍTĚ V RUDCE SVAŽITÉM TERÉNU NEBYLY MIJAK SPECIÁLNĚ ZIČTĚNY, AŤ JIŽ ŽILOTÁŽÍ, SÍTĚMI .....

BYLY BUDOVÁNY NA VEHKÝ PROVOZ.

V SOUČASNOSTI SE STAČÍ TODÍVAT PŘED DŮM ZÁKOUTÍ 15, KTERÝ SE PEKONSTRUUJE. KOMUNIKACE POD TĚŽKOU TECHNIKOU SE VLNÍ, PROPADÁ, HOUPE... NEMLUVĚ O INŽ. SÍTÍCH, KTERÉ SE BUDOU MUSET OPRAVOVAT.

ZÁVĚREM: PODPORUJI CELOU SHORA UVEDENOU N[redacted]

27.6.202[redacted]

MMB/0343496/2021
Námitky

MMB/0343496/2021

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/0343501/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f77a0

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

1842

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
MMB: 0343501

Identifikační údaje podatele	
Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	[redacted]
Trvalé bydliště	[redacted]
E-mail:	[redacted]
Jsem občan města Brna	ANO
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené n[redacted] 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)	
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 [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 28.6.21 Pod [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0343501/2021
Námitky

MMB/0343501/2021

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/0343502/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:



mmb1es7d2f77a1

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

1843

NÁMITKA

NAZEV PROJEDNAVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
B: 0343502

Fyzická osoba

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

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené n[redacted]

katastrální území Žabovřesky [610470] 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..... 0 ..... celkový počet stran všech příloh..... 0 .....

Jako vlastníci [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/0343502/2021
Námitky

MMB/0343502/2021

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/0343506/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f77a5

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

1844

NÁMITKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29-06-2021
MB: 0343500

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba	
Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail:	
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené n	
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 [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 samu hranici lesa. Zóna oddechu a rekreace pro obyvatele se tak výrazní zmenší, dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa, stávajících biokoridorů, konkrétně nadregionální biocentra a nadregionální biokoridory s vloženými regionálními a lokálními biocentry ve svých osách - nadregionálního biocentra (NRBC) 30 Podkomorské lesy, části nadregionálních biokoridorů (NRBK) K 129 a K 139 v prostoru jejich os. Bude tak ohrožena stávající biodiverzita lesa a ohroženy stávající a zejména chráněné rostlinné a živočišné druhy.

V Brně dne 28.6.21	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0343506/2021
Námitky

MMB/0343506/2021

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.

2430

Statutární město Brno
Doručeno: 30.06.2021
MMB/0343712/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f789e

DS

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

V Praze dne 30. června 2021

Podatel: 1. **BEMETT Investiční, a.s.**
Jeremiášova 2722/2b, Praha 5, 155 00
IČO: 24181790

(dále jen „Podatel")

NÁMITKY DOTČENÝCH VLASTNÍKŮ

k návrhu územního plánu města Brna ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Přílohy:

1. *Stávající stav stávajících komunikací –lokalita Přední Šlapanské*
2. *Vymezený koridor pro komunikaci v lokalitě Přední Šlapanské dle návrhu územního plánu*
3. *Návrh pro úpravu návrhu územního plánu ve vedení části komunikací v lokalitě Přední Š lapanské*
4. *LV, k. ú. Slatina;*

I.
ÚVOD

BEMETT Investiční, a.s., IČO: 24181790, se sídlem Jeremiášova 2722/2b, Praha 5, 155 00 je vlastníkem pozemku p.č. 2194/368,594,617,619,731,756, 817 a dalších v k. ú. Slatina a žádá změnu návrhu ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA z května 2021. Opakovaně podáváme tyto námitky, jelikož na ně nebylo reflektováno v našem podání námitek, ze dne 30. června 2020, k návrhu ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA z března 2020, a že máme za to, že jsou v souladu s veřejným zájmem.

II.
NÁMITKA

Na pozemcích podatele p.č. 2194/368, 594, 595, 617, 618 619, 731, 756, 817 k. ú. Slatina změnit trasu navržené komunikace (rozšířit koridor), s ohledem na již vybudované a zkolaudované stavby na pozemcích p.č. 2194/594, 595, 617, 618, 619, 817 v k.ú. Slatina.

III.
ZDŮVODNĚNÍ

Na pozemky podatele nyní navazují komunikace z ulice Za Kostelem a to ulice Křehlíkova a Bučkova. S dalším rozvojem lokality souhlasíme s novou komunikací, která je v souladu s rozvojem lokality Přední Šlapanská, neboť se jedná o optické prodloužení analogického dopravního řešení vymezujícího budoucí komunikaci. Podatel však již v souladu s koncepcí lokality část komunikací vybudoval a nyní žádá o to, aby komunikace byly provedeny s tímto v souladu (viz Příloha č.1 – ortofotomapa), protože jsme přesvědčeni, že jsou v souladu s veřejným zájmem. Již provedená část komunikací je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánováni a rozvoje.

Dle návrhu ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA z května 2021 vymezený koridor na komunikaci (viz Příloha č. 2) nerespektuje již zhotovený stav části komunikací (které již nyní plní i veřejnou funkci) v dané lokalitě (dále jen „Stávající stav"). Stávající stav by tedy nebyl v souladu s návrhem ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA z května 2021, proto podáváme výše uvedenou (opětovnou) námitku tak, aby navržená komunikace v této lokalitě respektovala Stávající stav navržený Podatelem v Příloze č. 3. Dále S NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU co se týká dalších regulativů a ustanovení, jako vlastník výše uvedených pozemků a Podatel SOUHLASÍME.

IV.
ZÁMĚR INVESTORA

Záměrem investora je výstavba komunikace v návaznosti na stávající stav v území.

Podatel: [redacted]

Jméno: Mgr. Petr Václavík (prostřednictvím DS)

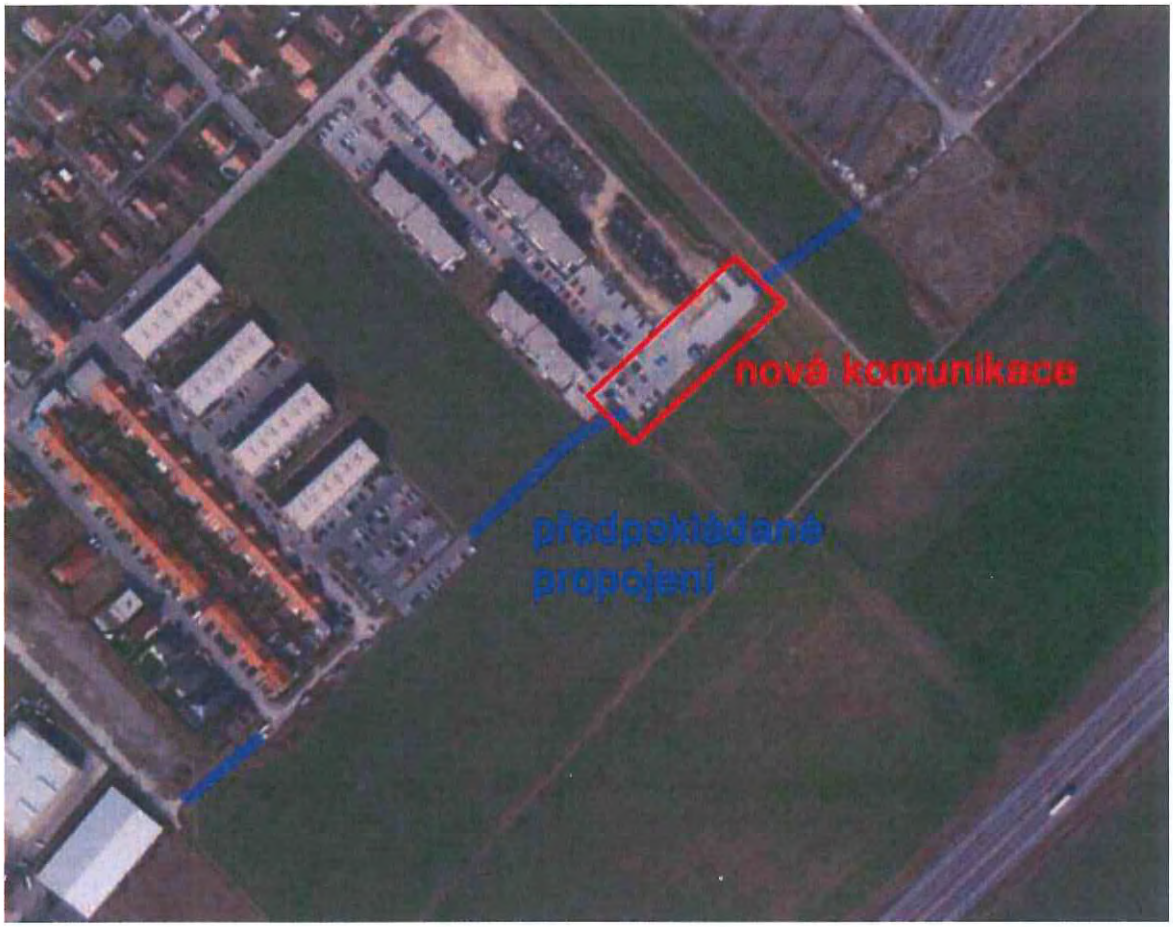
Funkce: člen představenstva

Kontaktní osoba: [redacted]

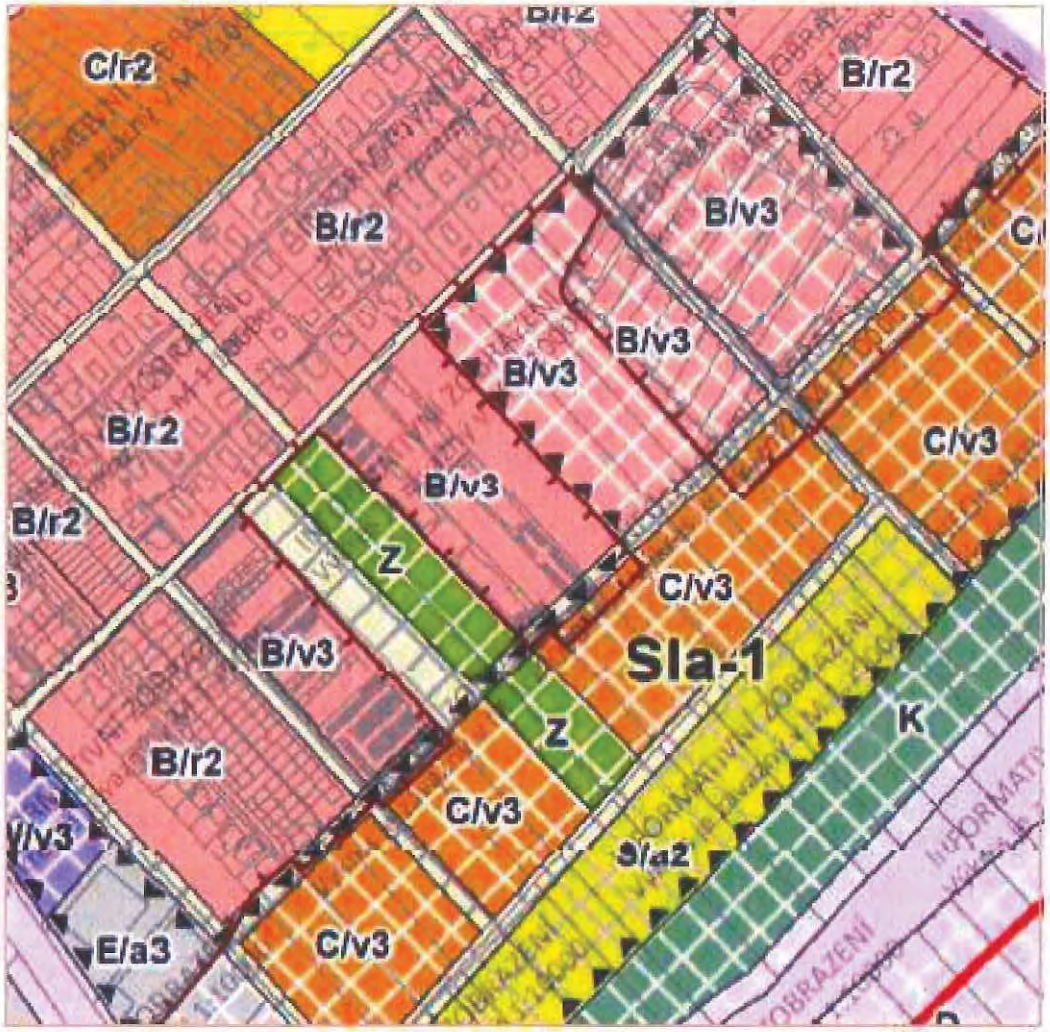
BEMETT investiční, a.s.
Jeremiášova 2722/2b
155 00 Praha 5
IČ: 241 81 790

V Praze dne 30. 6. 2021

Příloha č. 1

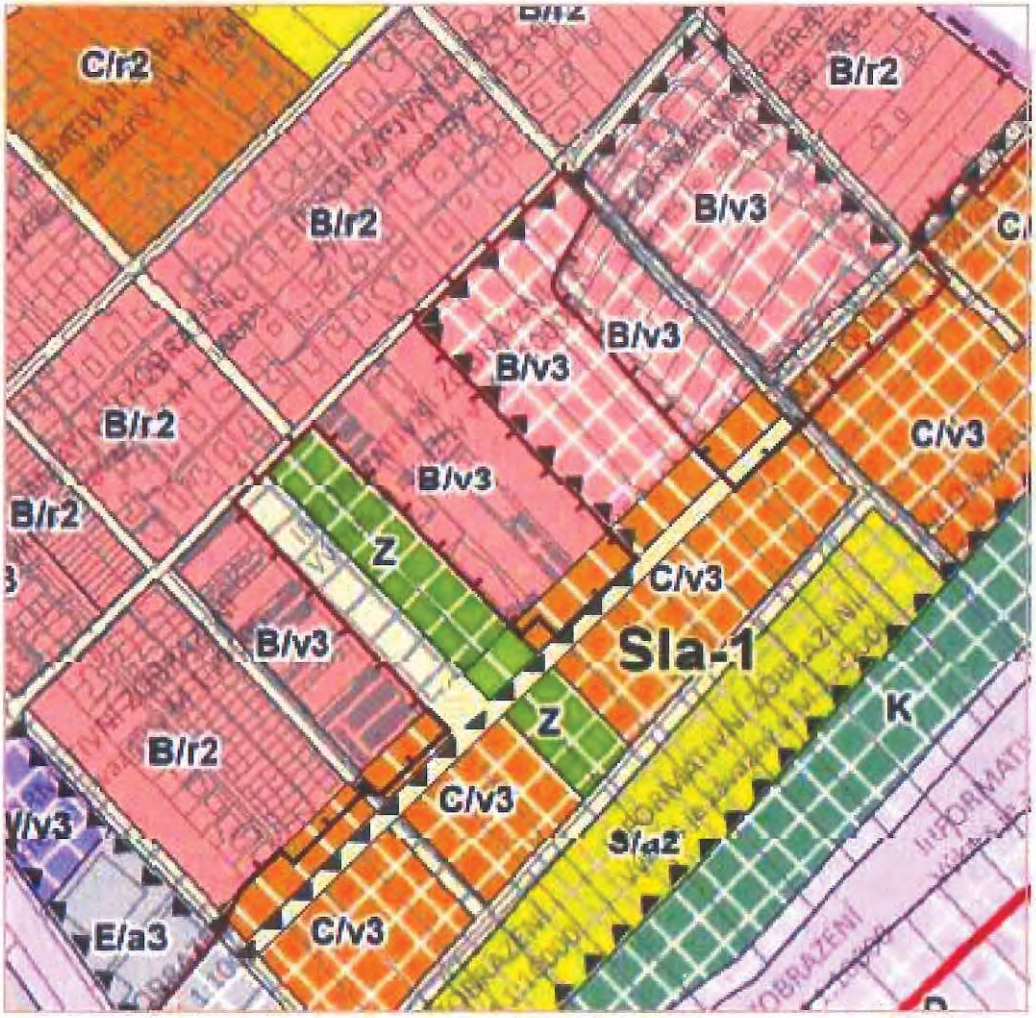


Příloha č. 2 Návrh ÚPmB 2021



NÁVRH ÚPMB 2021

Příloha č. 3 Změna návrhu ÚPmB 2021



NÁVRH NA ZMĚNU ÚPMB 2021

Příloha č. 4 LV

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**4820**
Katastrální území:	Slatina [612286]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BEMETT investiční, a.s., Jeremiášova 2722/2b, Stodůlky, 15500 Praha 5	

Pozemky

Parcelní číslo
2194/42
2194/193
2194/341
2194/342
2194/366
2194/368
2194/369
2194/372
2194/397
2194/507
2194/538
2194/549
2194/561
2194/595
2194/618
2194/619
2194/631
2194/637
2194/687
2194/731
2194/756
2194/789
2194/799
2194/800
2194/806
2194/807
2194/808
2194/809
2194/814
2194/815

2194/816

2194/817

2194/818

2194/832

2194/857

2194/858

2194/872

2194/873

2194/874

2194/876

2194/877

2194/878

2194/879

2194/880

2194/881

2194/882

2194/883

2194/884

2194/885

2194/886

2194/887

2194/888

2263/42

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 30.06.2020 07:00:02.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0343712/2021
Námitky

MMB/0343712/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadována změna polohy vymezeného veřejného prostranství v návaznosti na již zbudovanou a zkolaudovanou komunikaci na pozemcích podatele.

Jedná se o nově budovanou lokalitu na koncích ulic Kobylnická, Bučkova a Slatinské náměstí. V Návrhu ÚP jsou dotčené pozemky součástí rozvojové lokality Sla-1 Slatinské náměstí. Rozvoj této lokality je podmíněn zpracováním územní studie ÚS-24 Slatinské náměstí, která podrobněji prověří a zpřesní komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, napojení na dopravní infrastrukturu s využitím prodloužení stávajících ulic s důrazem na prostupnost územím atd. (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Návrh ÚP vymezil základní kostru uspořádání veřejných prostranství a jejich vazbu na stávající strukturu města. Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Pokud se jedná o zohlednění existujících staveb a majetkoprávních poměrů v území, tak legální stavby v souladu s cílovým využitím území budou zohledněny v rámci dalších podrobnějších projektových dokumentací, případně řešeny v rámci majetkoprávního vypořádání.

Na základě výše uvedeného se námitce nevyhovuje.

1669

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0343810
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno Jundrov……., parc č. [redacted] ……

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☒ Ke grafické části	☑ K procesu pořizování
Městská část	Brno Jundrov	
Katastrální území	Brno Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798, 1799/1, 1804, 1805, 1808, 1809, 1810, 1817, 1818 v k.ú. Jundrov + mapa	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha ☑ ano ☐ ne - další přílohy	**Podávám námitku k územnímu plánu města Brno v k.ú. Jundrov spolek Kopretinová ke změně na pozemky s čistým bydlením a to z důvodu, že všechny sousední pozemky jsou již takto zařazeny.**	
V …Brno… dne 29.6.2021……	Podpis: [redacted] ……	

**nehodící se škrtněte*

MMB/0343810/2021
Námitky

MMB/0343810/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".

Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.

Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 29 -06- 2021

Č.j. MMB: 0344275

Příl.:

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

2238

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území ..... parc. č. .....

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

Městská část	Brno – sever, Lesná
Katastrální území	Lesná
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Le-5 Majdalenky - západ

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Dle stávajícího územního plánu se u předmětných parcel jedná o smíšenou plochu obchodu a služeb. Dle návrhu nového ÚP je navrhována změna na plochu smíšenou obytnou s výškou zástavby 9-22 m s lokální dominantou do 40 m.

Připomínku podávám proti využití ploch k umístění staveb obytného charakteru či jiných staveb, které by umožnily navýšení počtu rezidentů nebo pracovníků v této lokalitě. Současně připomínku podávám proti umístění stavby, která by omezila průchodnost této lokality, kterou využívají současní obyvatelé k přístupu k navazujícím pozemkům městské zeleně a přilehlých lesů.

Zdůvodnění: Místo a přilehlé okolí je již v současné době výrazně zatíženo stávající bytovou zástavbou, která je již nyní v rozporu z původní koncepcí sídliště Lesná. I současný stav již vykazuje nedostek parkovacích mist na ulici Majdalenky, která je také dopravně přetížena současně vozidly rezidentů komplexu Orion a nemalým dílem také navštěvníky prodejny Billa. Další zástavbou by se situace ještě více zhoršila. Současný stav předmětné plochy, kdy je v této části zeleň, je využívána jako odpočinková a komunikační zóna obyvatelům nejen přilehlých ulic, ale také obyvatelům sousedního Domova důchodců, kdy umožňuje průchod jak k přilehlým plochám veřejné zeleně, tak opačným směrem přístup k obchodu Billa.

V Brně Dne 29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344275/2021
Námitky

MMB/0344275/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s umístěním staveb obytného charakteru či jiných staveb v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ. Současně námitka nesouhlasí s omezením průchodnosti touto lokalitou.

Lokalita Le-5 Majdalenky-západ se nachází na okraji obytného komplexu při ulici Majdalenky. V současné době se v ploše nachází sedmipodlažní komerčně-administrativní objekt se sídlem několika firem, jižně situovaný volný prostor slouží k průchodu obyvatel sídliště směrem do přírodního prostředí a zahrádkářské oblasti Zaječí hora.

Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.

Upozorňujeme také na skutečnost, že plochu není možné zastavět celou. Závazná textová část stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro zastoupení zeleně – pro plochy smíšené obytné C platí minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru. Plochy zeleně by tedy v lokalitě měly být ponechány. Karta rozvojové lokality Le-5 (viz příloha č. 1 Závazné textové části) navíc pro dané území stanovuje podmínku zajistit prostupnost územím, především ve směru východ−západ.

Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze první části námitky vyhovět. Druhé části námitky je vyhověno samotným nastavením využití ploch v regulativech Návrhu ÚP.

959

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j.: MMB 0344458
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Věcně shodná připomínka podle § 23 stavebního zákona

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Územní plán města Brna**
Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození / Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště / sídlo	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Upřesnění obsahu námitky/připomínky	
☐ K textové části	☐ Ke grafické části ☐ ~~K procesu pořizování~~
Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Štýřice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 1057 v kat. ú. Štýřice, lokalita Sty-8 Červený kopec-Vinohrady

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

☐ ano: seznam zastupované veřejnosti, podpisová listina, prohlášení zástupce veřejnosti, požadovaná úprava - skica

☐ ~~ne~~

Nesouhlasíme s využitím pozemku parc. č. 1057 v kat. ú. Štýřice tak, jak je navrženo - v návrhu je tento pozemek v ploše přestavby v lokalitě Sty-8 Červený kopec-Vinohrady a je součástí funkční plochy V/v3 (plocha veřejné vybavenosti nespecifikovaná, volná zástavba, výšková úroveň zástavby 3).

Zástavba je v uvedené ploše navržena ve výškové úrovni 3. Podle textové části 6.4.2 je SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Výšková úroveň 3 je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály. Pro výškovou úroveň 3 je stanoveno výškové rozpětí 6 až 16 m s lokální dominantou až 25 m (výška fasády od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky). Nad touto úrovní je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m; nad uvedenou výškovou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°. Výška navržené zástavby tak může dosáhnout až 32 m.

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

Pozemek parc. č. 1057 v kat. ú. Štýřice (dále jen „pozemek") se nachází v předpolí bývalého areálu léčebny

dlouhodobě nemocných, rozkládá se na mírném svahu podél hrany lomu, nad územím západní části Kamenné kolonie. Podél jeho severozápadní hranice je rovnoběžně s hranou lomu vedena polní cesta směrem do zalesněného svahu nad řekou Svratkou. Pozemek je v současnosti využíván jako zahrádky a je oplocen.

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

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

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

Zástavba je v tomto místě navržena necitlivě, neboť vzhledem k umístění na terénní hraně dojde k vytvoření pohledové bariéry nad stěnami bývalého lomu. Toto řešení je necitlivé pro blízké i dálkové pohledy. Výšková úroveň zástavby navržená pro tuto plochu (a zejména maximální přípustná výšková úroveň dominantní stavby) nekoresponduje s výškou stabilizované zástavby Kamenné kolonie, situované pod terénní hranou (B/r1). Pro ilustraci: dominantní stavba, která by dosáhla maximální přípustné výškové úrovně 32 m je například budova o 7 nadzemních podlažích s konstrukční výškou podlaží 4 m.

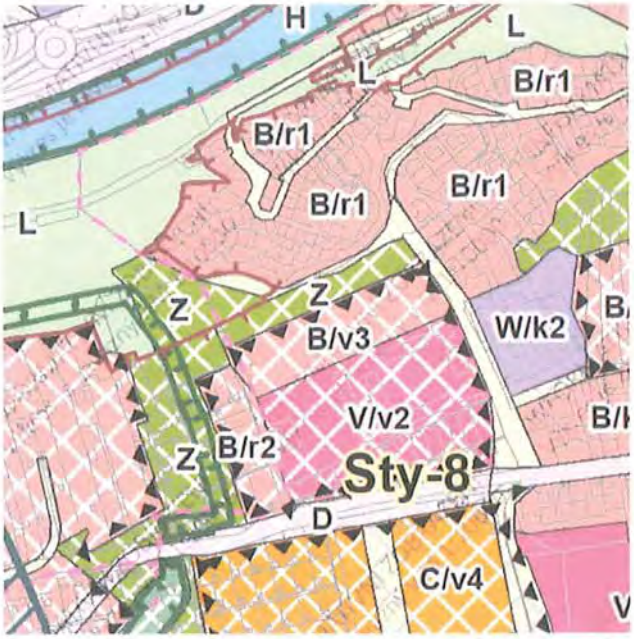
Pro zachování architektonických hodnot v území bezprostředně navazujícím na jedinečnou lokalitu Kamenné kolonie by spíše bylo vhodnější zvolit nižší výškovou úroveň zástavby, nebo využít celý pozemek pro plochu městské zeleně Z. Nabízí se rozšíření „palouku", vybudování veřejného městského sadu apod.

Řešené území má velký potenciál pro rekreaci. Kamenná kolonie je ve volných dnech cílem procházek Brňanů, nejen v období pandemického lockdownu. Po cestě lemující pozemek je vedena turistická trasa směřující nad řekou Svratkou na Myslivnu a dále. V blízkosti umístěné zatravněné veřejné prostranství na pozemcích parc. č. 1058, 1050/1 v k.ú. Štýřice (tzv. „palouk") v nedávné době takzvaně „praskalo ve švech", neboť stávající kapacita veřejně přístupné městské zeleně v tomto území nedostačuje. Tato potřeba také stoupne s navýšením zástavby v území.

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

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

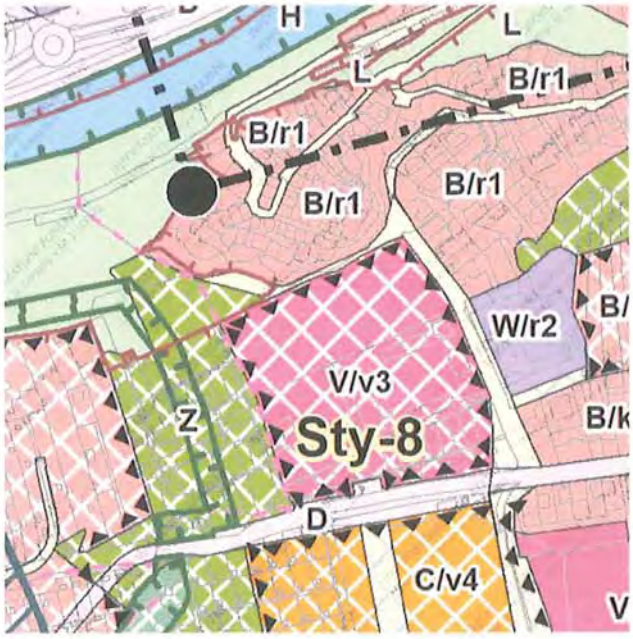
**nehodící se škrtněte*



NÁVRH 2020

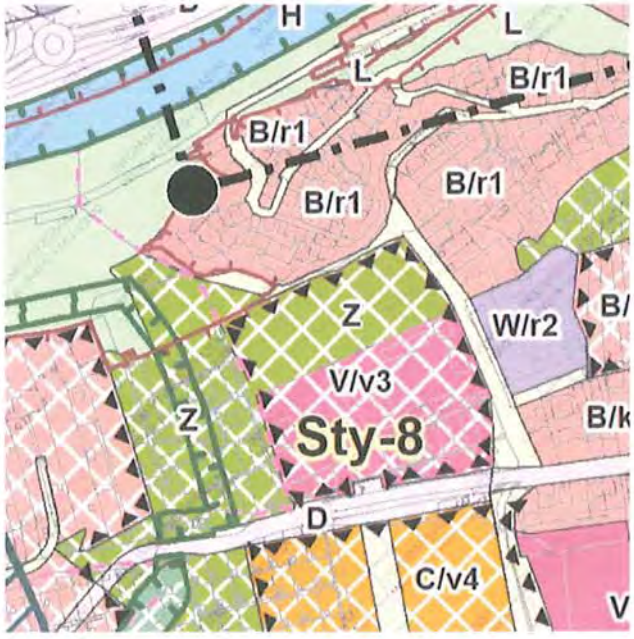
B/v3 6-16 m + uskočené patro

V/v2 7-10 m



UPRAVENÝ NÁVRH 2021

V/v3 6-16 + uskočené patro
včetně dominanty s výškou až 25 m
+ uskočené patro = cca 32 m



2022?

MMB/0344458/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0344458/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky jsou v majetku smB.
Plocha je jako návrhová stavební plocha již dnes vymezena v platném ÚPmB, a to pro veřejnou vybavenost – zdravotnictví. Regulativ výškové hladiny cílí na záměr města na výstavbu bydlení pro seniory a vyplývá z prověření v Územní studii Červený kopec (Pelčák a partner architekti, s.r.o 11/2017), schválené k využití jako podklad pro nový ÚP.
Tolik za pořizovatele k projednanému Návrhu nového ÚP a dále sdělujme:

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.
Z toho důvodu je v návrhové lokalitě Sty-8 při ulici Červený kopec stanoveno využití území pro funkci veřejné vybavenosti V/v3, tj. bylo zachováno řešení dle projednaného Konceptu nového ÚP; vše v souladu s podnětem určeného zastupitele.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344467
Příl.:

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

Věcně shodná připomínka k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti

My, níže uvedení a podepsaní občané města Brna uplatňujeme v souladu s § 23 odst.1 zákona č.183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v platném znění, věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna (dále jen ÚP).
Na základě těchto, níže upřesněných, věcně shodných připomínek, zmocňujeme k podání námitky a k našemu dalšímu zastupováními při projednání námitky ve smyslu § 23 odst. 3 stavebního zákona, zástupce veřejnosti.

1

Věcně shodná připomínka 1 - počet obyvatel

Požadujeme, aby byl **snížen navrhovaný cílový počet obyvatel města na střední populační prognózu** a podle toho byly redukovány návrhové plochy a rozvojové lokality.
Požadujeme upravit nerealistické rozvojové plány, držet se rozumné střední rozvojové varianty a v souvislosti s **tím zmenšit rozsah rozvojových ploch pro bydlení a vypustit především ty plochy, které likvidují zahrádkářské lokality**.

1

Odůvodnění
V kapitole 2. Závazné textové části v popisu základní koncepce rozvoje území města není specifikován předpokládaný počet obyvatel, na který jsou všechny funkční složky dimenzovány. Chybí tudíž definice základní rozvojové strategie.
V Odůvodnění v kapitole 9.2. Sociodemografické podmínky byla vybrána „vysoká" varianta, která počítá s nárůstem počtu obyvatel až na 464 000. Není zdůvodněno, proč má být vhodné do správního území města nalákat dalších cca 80 000 obyvatel, což je bezmála jedno menší krajské město. **Důsledkem této koncepce je předimenzování rozvojových ploch a neúměrný tlak na zmenšování či rušení ploch zeleně včetně zahrádkářských lokalit.**

2

Věcně shodná připomínka 2 - koncepce systému sídelní zeleně

Požadujeme, aby byla v územním plánu jasně stanovena **koncepce systému sídelní zeleně a aby v tomto systému byly účinně chráněny zahrádky a zahrádkářské osady**

2

Odůvodnění
Řada návrhových ploch městské zeleně je vymezena na plochách současných zahrádkářských lokalit. Systém sídelní zeleně ve výroku v kap. 3.1. Funkční a prostorová koncepce pouze uvádí účel *„zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území, pro zajištění veřejně přístupné zeleně a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města byly prioritně vymezeny plochy městské zeleně"*. Otázka zahrádkářských lokalit je zde pominuta, přestože je lze považovat za významnou součást systému sídelní zeleně, např. z hlediska uvedené

stabilizace mikroklimatických podmínek. Upravený návrh nadále ohrožuje dříve či později existenci poloviny **současných zahrádkářských osad územního sdružení ČZS Brno-město** (ze 135ha ohrožených likvidací v návrhu 2020 bylo v upraveném návrhu 2021 stabilizováno jako plocha I-zahrádky 4,7ha).

3

Věcně shodná připomínka 3 - návrhové plochy zeleně

Požadujeme, aby všechny **návrhové plochy městské a krajinné zeleně a lesů byly označeny a aby jejich vymezení bylo řádně zdůvodněno**

3

Odůvodnění

Návrhové plochy nejsou jednoznačně identifikovány. Vymezení rozvojových lokalit, které mají svoji identifikaci, odvozuje mnohdy v odůvodnění karet lokalit vytváření veřejných prostranství mimo lokalitu v sousedství (!), takže vlastně expanduje do okolí, což považujeme za systémově chybné a neodůvodněné.

K ostatním plochám, které jsou vymezené zcela mimo rozvojové lokality, **nelze dohledat žádné odůvodnění,** takže že např. vlastník pozemku se zahrádkou nemá možnost zjistit, proč je zde navržena městská nebo krajinná zeleň. **Vzhledem k absenci komplexního zdůvodnění a dále k nemožnosti dohledat důvody zásahů do vlastnických práv soukromých i právnických osob je nutné návrh územního plánu pokládat za zmatečný.**

4

Věcně shodná připomínka 4 - ochrana a rozvoj ploch zahrádek a zeleně ve městě

a) Požadujeme chránit a rozvíjet plochy zahrádek I

b) Požadujeme pro ochranu zeleně a zdravého prostředí ve městě **zachovat co největší počet stávajících zahrádek a za odebrané zahrádky v lokalitě poskytnout náhradní plochy pro zahrádkaření v plném rozsahu**

c) Požadujeme, aby stávající zahrádky v plochách zeleně byly zahrnuty **jako součást stabilizované městské zeleně Z**

d) Požadujme upravit regulativy a podmínky využití **návrhových ploch městské zeleně Z tak, aby zahrádky mohly být do budoucna jejich součástí**

e) Požadujeme upravit **Specifickou regulaci pro spolkovou zahrádkářskou činnost** tak, aby závazná územní studie ÚS 37 striktním výčtem neblokovala rozvoj zahrádek v dalších vhodných lokalitách

f) Požadujeme minimalizovat převod současných ploch zahrádek **na krajinnou zeleň K, lesy L** pouze na nutné případy a tyto řádně **odůvodnit**

g) Požadujeme zakotvit ochranu zelených vnitrobloků u stabilizovaných i návrhových ploch pro bydlení B a smíšených ploch C tak, aby bylo umožněna plnohodnotná existence rostlé zeleně v celé struktuře města

4

Odůvodnění

V celé oblasti „Velkého Brna" je historicky významným prvkem veřejného prostoru fenomén zahrádkaření a zahrádkových osad, které vznikaly od konce 30. let minulého století (např. zahrádky v lokalitách Kraví hora, Červený kopec, Žlutý kopec, Židenice, Královo Pole, Jundrov apod.) Dlouhodobě zahrádky poskytováním ekosystémových služeb i využitím pro relaxaci **naplňují podmínky využití ploch městské zeleně Z.**

Podmínění zahrádek přísným **výčtem v územní studii ÚS 37 blokuje případné další vhodné lokality**. Z navržených lokalit již dnes odpadají: ÚS 37/3 Černovická pískovna - velmi vzdálený časový horizont (aktivní těžba písku), ÚS 37/7 Hapalův park - nerealizovatelné kvůli ekologickým zátěžím, ÚS 37/8 Žlutý kopec je zatím odmítána městskou částí.
Specifická regulace pro spolkovou zahrádkářskou činnost má existenci zahrádek umožňovat obecnými podmínkami, nikoliv vylučovat jejich vznik, i pokud by jinak splňovaly další podmínky.

5

Věcně shodná připomínka 5 - stabilizace zahrádek Kraví hora

Požadujeme, aby území stávajících zahrádkářských osad na Kraví hoře (k.ú. Veveří, mezi ulicemi Lužická – Rybkova – Úvoz – Grohova) bylo převedeno z ploch změn **mezi stabilizované plochy městské zeleně Z** a aby navržená plocha veřejné vybavenosti V/a byla stabilizována jako plocha Z.

5

Odůvodnění
Převážná část tohoto území je pohledově významné území a tvoří přírodní zázemí v okolní zástavbě. Vzhledem ke kompaktnosti a unikátní biodiverzitě posuzovaného území v těsné blízkosti centra města, zejména z hlediska zastoupení druhů ptactva a hmyzu, je nanejvýš žádoucí ochránit zahrádky jako prvek ekologické stability.

6

Věcně shodná připomínka 6 - zachování zahrádek Žlutý kopec

Nesouhlasíme s navrhovaným zařazením území stávajících zahrádkářských osad mezi plochy změn kategorie **B/r2** (plochy bydlení) a plochy kategorie **C/r2** (plochy smíšené obytné).
Požadujeme rozšíření ploch zeleně na Žlutém kopci oproti v současnosti platnému územnímu plánu. Žádáme převedení ploch kategorie C/r2 **na plochy kategorie Z.**
Žádáme o zachování alespoň části zahrádek na Žlutém kopci tak, aby mohla vzniknout vícefunkční soustava zeleně zahrádek, parku nebo komunitní zahrady, která bude sloužit široké veřejnosti.

6

Odůvodnění
Zahrádkářská osada na jižním svahu Žlutého kopce patří k nejvýznamnějším a nejvíce sledovaným lokalitám v Brně. ÚP předpokládá velké zmenšení nyní celistvé zelené plochy na Žlutém kopci. I z tohoto důvodu **žádáme o zachování alespoň části zahrádek při zajištění prostupnosti Žlutého kopce.** Zahrádkářské aktivity jsou rovnocenné jiným volnočasovým aktivitám jako sport, kultura, chovatelské spolky atd. Na rozdíl od jmenovaných aktivit, které město finančně podporuje z rozpočtu, zahrádkáři se o pozemky starají na vlastní náklady a platí nájem městu a dalším vlastníkům pozemků. Zástavba v území negativně ovlivní zadržování vody v půdě, ale nevratně zničí životní prostředí mnohým chráněným živočichům. **Žlutý kopec je oprávněně považován za zelené plíce Starého Brna.** Současná klimatická situace a znečištěné prostředí na Starém Brně si žádá zachování co největších zelených ploch s bohatou biodiverzitou.

7

Věcně shodná připomínka 7 – plochy dopravy v zahrádkách

Požadujeme redukovat plochy pro dopravu – rezervy – koridory a vymezit náhradní plochy
Požadujeme **v k. ú. Kníničky neměnit využití celého území I** (plocha zahrádek zahrnutá do územní rezervy pro silnici S43), silnice změní využití tohoto území jen částečně. **Příslušnou změnu - zmenšení**

7

7

v současnosti takto využívaného území - stanovit v návrhu ke schválení v rámci podrobného řešení území.

Totéž u **lokalit U žlebu v k.ú. Židenice a podél Leskavy (Na rybníčcích, Na Moravanských kopcích), v k.ú Bohunice a v k.ú. Horní Heršpice.**

Žádáme, aby za plochy nezbytné pro dopravní infastrukturu byly vymezeny **náhradní plochy pro zahrádkářskou činnost v dostupné vzdálenosti a odpovídající velikosti.**

7

Odůvodnění

Vymezení plochy rezerv pro dopravu, musí být dobře odůvodněné a rozsah ploch minimalizován, jinak vzhledem k dlouhému časovému horizontu pro realizaci dopravních staveb brání rozvoji území a má významný dopad na vlastnická práva fyzických i právnických osob.

8

Věcně shodná připomínka 8 – neurčitost a nejednoznačnost ÚP

Upravený návrh **nestanovuje jasné požadavky na využívání a prostorové uspořádání území**, používá množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově, čímž může způsobit konfliktní situace při rozhodování v území.

8

Odůvodnění

Všechny návrhové plochy **nejsou jednoznačně identifikovány a odůvodněny.** Vymezené rozvojové lokality mají identifikaci, ale chybí jasné odůvodnění, nebo jindy obsahuje řadu popisných informací (viz odůvodnění - karty lokalit), někdy zase podmínky pro využití (které mají být ve výrokové části).

K ostatním plochám s rozdílným využitím, které jsou **vymezené mimo rozvojové lokality**, nelze dohledat **žádné odůvodnění.** Vlastník nemovitosti nemá žádnou možnost zjistit, proč byl proveden zásah do jeho soukromých práv. Tato skutečnost **není v souladu s požadavky stavebního zákona,** který v § 53, odst. 5, bod e) požaduje do odůvodnění návrhu územního plánu zařadit „komplexní zdůvodnění přijatého řešení". **Návrh nepředchází vzniku konfliktních situací v území, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití.**

Z výše uvedených důvodů uplatňujeme námi předloženou věcně shodnou připomínku a žádáme o zapracování do územního plánu.

Zmocnění zástupce veřejnosti

V souladu s ustanovením §23 zákona č.183|2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna prohlašují, že zmocňují [redacted] aby je zastupovala jako zástupce veřejnosti a k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna podala námitku na základě výše uvedené věcně shodné připomínky a aby ji projednala podle stavebního zákona.

.

Přijetí zmocnění:

Toto zmocnění přijímám.

[redacted]

V Brně ..29.6.2021

[redacted]

Věcně shodná připomínka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna (2021)
a zmocnění zástupce veřejnosti
Ochrana zahrádek a všech ploch zeleně v systému sídelní zeleně v městě Brně

Seznam občanů a občanek města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu Územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti. Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, zpracováním a uchováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	
1	[redacted]		
2			

MMB/0344467/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0344467/2021

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.
Socioekonomická a demografická východiska pro návrh rozvojových potřeb města Brna byla popsána v kap. 2.1.3 textové části Odůvodnění. Reagují mimo jiné postavení města v rámci Jm kraje; v ZUR JmK je město stanoveno jako nadregionální centrum v rámci vymezené metropolitní rozvojové oblasti Brno (OB 3), kterému je uloženo mimo jiné podporovat demografickou stabilizaci a rozvoj.
Tomu odpovídá i rozvojová populační prognóza, která byla u nového ÚP použita.

Pořizovatel se ztotožňuje s doporučením demografické prognózy, aby územní plán disponoval takovými kapacitami návrhových ploch, které umožní růst počtu obyvatel ve vysoké variantě populační prognózy. Město Brno si dalo za cíl omezit trendy suburbanizace. Zatímco v letech 2011-16 narostl počet pracovních míst v Brně o cca 50 tis. prac. míst, počet trvale bydlícího obyvatelstva poklesl z 390 tis. obyvatel v 90. letech na 360 tis. a v posledních letech se pohyboval mezi 370-380 tis. obyvatel. Současně narostl počet obyvatel v obcích za hranicí města o 40 tis. a denní přítomnost populace bez trvalého pobytu v Brně se odhaduje na 150 tis. obyvatel. Přitom město Brno na svém zastavěném území disponuje přestavbovými plochami, které v okolních menších obcích chybějí, tím dochází v rámci metropolitní oblasti ke zbytečným záborům volné krajiny, denní dojížďka za prací zatěžuje dopravní systémy kraje a je další ekonomickou zátěží ekonomicky aktivní populace. S ohledem na nízkou míru porodnosti, město musí aktivně působit na změnu křivky migrace, zaměřit se musí zejména na mladé rodiny, kterým potřebuje zajistit nabídku dostupného bydlení.
Je třeba zmínit, že nový ÚP má být tzv. nabídkovým územním plánem, nedá se reálně předpokládat, že všechny návrhové plochy budou využity a naplněny. Ze zkušenosti s naplněním platného ÚPmB, může být reálně využito cca 40% návrhových ploch bydlení, ale skutečný vývoj populace v cílovém stavu bude výsledkem spolupůsobení mnoha faktorů a nedosáhne snadno maximální prognózy. Proto by nebylo účelné plochy rozvoje předem redukovat, důležité bude pobídkovými mechanismy aktivovat v prvé řadě plochy uvnitř zastavěného území.
Doplňujeme, že v upraveném návrhu projednávaném v 06/2021 již byly některé z původních rozvojových lokalit s plochami bydlení převedeny do územních rezerv, s ponecháním funkčního využití pro zahrádky (např. původní Ob-1, Ob-4), či jiné nestavební využití v kontinuitě s dosavadním ÚPmB (např. původní Zn-3, Je-1).

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Koncepce sídelní zeleně je popsána v kap.3 urbanistická koncepce závazné textové části a v kap. 5.8.5 textové části odůvodnění. Zahrádky jsou chráněny regulativy této příslušné funkční plochy I (viz kap. 6.3.3.14 závazné textové části) a do návrhu pro opakované veřejné projednání byla doplněna také specifická regulace pro spolkovou zahrádkářskou činnost v plochách městské zeleně Z. Téma zahrádek je tedy v návrhu nového územního plánu řešeno dle pořizovatele dostatečně a námitce se tedy nevyhovuje.

MMB/0344467/2021
Zástupce veřejnosti

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské a krajinné zeleně a ploch lesních je vyjádřeno s kódy Z, K a L graficky (viz legenda) v hlavním výkresu návrhu nového územního plánu. Jejich vymezení vychází jednak již z projednaného konceptu nového územního plánu a další principy vymezování ploch jsou popsány v textové části odůvodnění kap. 5.9.4.1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

a) Pro individuální rekreaci formou zahrádkaření je vymezena samostatná plocha zahrádek "I", jejíž využití je stanoveno v kapitole 6. Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití atd.. Na základě určení předmětných lokalit v území a již jejich vymezením samostatnou plochou s rozdílným způsobem využití - plochou zahrádek "I" je deklarována jejich ochrana a rozvoj v území.

b) Vzhledem k tomu, že předmětný bod podání neuvádí žádné příklady/lokality "rušených" zahrádek, lze tyto pouze dovozovat a podání tak může působit zavádějícně, neb není zcela zřejmé zda podatel pracuje pouze s bilancemi vymezených ploch či posuzuje konkrétní rušené lokality, vůči kterým je žádoucí a žádané poskytovat náhradu. Některá území vymezená v platném ÚPmB jako plochy pro individuální rekreaci totiž již dávno nereflektují toto funkční využití a samotní vlastníci požadují vymezení jiných funkčních ploch než je zahrádkaření (např. lokalita "Kopce" či "Hradisko" v k.ú. Žebětín nebo okolí Brněnské přehrady). Za tyto lokality se například nejeví účelné hledat a vymezovat náhrady, nicméně v celkových bilancích ploch vyvolávají pokles ploch zahrádek oproti platnému ÚPmB.
Pro informaci uvádíme, že na základě vyhodnocení námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB (2020) a revize zahrádkářských lokalit v Návrhu ÚPmB bylo několik zahrádkářských lokalit při respektování stanovených podmínek (např. vlastnické vztahy, limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů či jiný převažující veřejný zájem, zachování kontinuity pořizované ÚPD apod.) z ploch krajinné zeleně "K" a ploch lesa "L" převedeno v upraveném Návrhu ÚPmB do ploch zahrádek "I".
Konkrétně se jedná o následující lokality:
- rozsáhlé území zahrádek na hranici katastrálních území Brněnské Ivanovice a Černovic navazující na lokalitu Černovické terasy
- stávající zahrádky při ulici Vycházková v k.ú. Medlánky
- stávající zahrádky na konci ulice Kolejní v k.ú. Královo Pole
- stávající zahrádky v sousedství přírodní památky Netopýrky v k.ú. Komín
- stávající zahrádky při ulici Hradecká v k.ú. Řečkovice (lokalita "Úlehle")
- území při rozvojové lokalitě BI-2 v k.ú. Brněnské Ivanovice
- území při ulici Švédská v k.ú. Tuřany
- stávající zahrádky v k.ú. Dvorska
- stávající zahrádky při ulici Žarošická v k.ú. Židenice
Dále bylo na území města oproti Návrhu ÚPmB (2020) vymezeno v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) několik nových návrhových ploch zahrádek "I" zejména na k.ú. Dvorska a v k.ú. Tuřany se další vhodné lokality k vymezení prověřují.

c) Stávající zahrádky v návrhových plochách zeleně fungují jako dočasné využití území v místech, kde cílová veřejná zeleň zatím nebyla realizována. Plošně je převést do stabilizovaných ploch městské zeleně nelze, protože svým charakterem tomuto cílovému využití území nemusí odpovídat, obzvláště ve vztahu k předepsané veřejné přístupnosti těchto

MMB/0344467/2021
Zástupce veřejnosti

ploch (viz kapitola 5.3.1 závazné textové části). Pro zahrádkářské využití má územní plán vymezenou samostatnou kategorii – plochy zahrádek I, které slouží pro individuální rekreaci formou zahrádkaření. Zatímco využití pro plochy městské zeleně je odlišné.
Nicméně na základě námitek a připomínek uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020) vyplynula potřeba opětovného prověření tohoto tématu v novém ÚP. Na základě podnětu určeného zastupitele byl tedy pořizovatelem udělen pokyn prověřit problematiku možnosti implementace zahrádkářské činnosti do ploch městské zeleně a v upraveném Návrhu ÚPmB tak došlo k doplnění regulativů pro návrhové plochy městské zeleně ve vybraných lokalitách o možnost provozování zahrádkářské činnosti za splnění některých podmínek (viz příslušná závazná textová část I. (II). upraveného Návrhu ÚPmB - kap. 6.3.3 Typy ploch s rozdílným způsobem využití). Rozsah a prostorové uspořádání zahrádkářské činnosti v předmětných lokalitách musí být prověřeno územní studií ÚS 37 Prověření zahrádkářské činnosti (více viz bod d) níže).

d) Do upraveného Návrhu ÚPmB (2021) pro opakované veřejné projednání byla do kapitoly 6.3.3.12 závazné textové části doplněna specifická regulace pro spolkovou zahrádkářskou činnost. Ve vybraných návrhových plochách městské zeleně je možné při kumulativním splnění uvedených podmínek provozovat zahrádkářskou činnost. Předepsaná územní studie prověří především prostorové kapacity lokality a společenský přínos této činnosti v kontextu svého okolí a vazeb na systém sídelní zeleně. Prioritou je vždy dosažení nebo zachování maximální průchodnosti územím a zachování prostorových a funkčních vazeb systému sídelní zeleně. Důraz je také kladen na charakter vykonávané zahrádkářské činnosti. Přípustná je činnost spolku s komunitním charakterem, nikoliv činnost odpovídající spíše specifické formě individuální rekreace.

e) V případě zahrádek se jedná o určité specifikum města Brna, neboť město Brno má silnou zájmovou skupinu zahrádkářů, která se etablovala v minulosti, v průběhu vývoje města Brna za cca 50 i více let. Město Brno respektuje tuto skupinu a vymezuje ve skladbě ploch s rozdílným způsobem využití plochy zahrádek s možností realizace menších (plošně omezených) rekreačních chatek a v I. upraveném Návrhu ÚPMB (6/2021) na základě námitek a připomínek uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020) je určitým způsobem respektováno a zohledněno využití pro zahrádkářskou činnost i v rámci ploch městské zeleně. Ve vybraných návrhových plochách městské zeleně je tak možné při kumulativním splnění uvedených podmínek provozovat zahrádkářskou činnost. Předepsaná územní studie prověří především prostorové kapacity lokality a společenský přínos (tj. zda je z celoměstského hlediska přínosnější mít v dané lokalitě zahrádky či např. park, přírodní rezervaci, parkovou kavárnu atp.) této činnosti v kontextu svého okolí a vazeb na systém sídelní zeleně. Prioritou je vždy dosažení nebo zachování maximální průchodnosti územím a zachování prostorových a funkčních vazeb systému sídelní zeleně. Důraz je také kladen na charakter vykonávané zahrádkářské činnosti. Přípustná je činnost spolku s komunitním charakterem, nikoliv činnost odpovídající spíše specifické formě individuální rekreace (viz textovou část odůvodnění ÚPmB kapitolu 5.9.13 Zahrádky).
Na základě uvedeného byly v I. upraveném Návrhu ÚPmB (6/2021) vytipovány a určeny zejména lokality, které jsou na území města využívány pro zahrádkářskou činnost historicky a mají silnou členskou základnu a jsou tak pro město Brno určitým fenoménem a tradicí. Pro tyto lokality je stanovena podmínka zpracování předmětné územní studie a aktuálně není odůvodněné seznam těchto území rozšiřovat.

f) Na základě vyhodnocení námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB (6/2020) a následné opětovné revize zahrádkářských lokalit v Návrhu ÚPmB bylo několik zahrádkářských lokalit při respektování stanovených podmínek (např. vlastnické vztahy, limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů či jiný převažující veřejný zájem, zachování kontinuity pořizované ÚPD apod.) z ploch krajinné zeleně "K" a ploch lesa "L" převedeno v upraveném Návrhu ÚPmB do ploch zahrádek "I" (+ odůvodnění bodu b)). Ostatní lokality byly na základě prověření a v souladu s právními předpisy, kontinuitou pořizované územně

MMB/0344467/2021
Zástupce veřejnosti

plánovací dokumentace a v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“, dle kterého územní plán 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.

g) Na základě námitek a připomínek uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (6/2020), které požadovaly zpřísnění podmínek v ustálených vnitroblocích, došlo v I. upraveném Návrhu ÚPmB k úpravě podmínek a požadavků ve vnitroblocích a to zejména proti snahám o navýšení parkovacích míst. Podmínky pro uspořádání veřejných prostranství a vnitrobloků zejména v kompaktní a rezidenční urbánní struktuře jsou tedy popsány v části věnované regulativům. Ochrana zeleně je tedy zajištěna tímto způsobem (viz kap 6.4 závazné textové části).

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro zahrádkářské kolonie má územní plán vymezenou samostatnou kategorii – plochy zahrádek I, které slouží pro individuální rekreaci formou zahrádkaření. Hlavním účelem ploch městské zeleně je naopak upřednostnit veřejnou přístupnost široké skupině obyvatel. Tyto náplně jsou vzájemně kolizní, proto nelze plošně převést území Kraví hory, kde je tento způsob využití dočasným využitím území, do stabilizovaných ploch městské zeleně, protože svým charakterem tomuto cílovému využití území zatím neodpovídá. Na základě četných námitek a připomínek po prvním veřejném projednání ve prospěch zachování stávajících zahrádkářských kolonií byla do závazné textové části (kap. 6.3.3.12) doplněna specifická regulace pro spolkovou zahrádkářskou činnost. Tím je tedy námitce částečně vyhověno. A vzhledem k uplatněnému podnětu určeného zastupitele, kterému pořizovatel vyhověl, nebude vymezována v této oblasti ani plocha veřejné vybavenosti V.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Území Žlutého kopce je pro rozvoj bydlení a dalších funkcí určeno dlouhodobě. Zahrádkářské kolonie jsu zde dočasným využitím území. V lokalitě byl zpracován územně plánovací podklad Územní studie Žlutý kopec (EA architekti, 2021), který toto složité území podrobněji prověřil a navrhnul jeho optimální funkční a prostorové využití. Tato studie byla pořizovatelem schválena jako podklad pro zpracování návrhu nového územního plánu. Podmínky využití území pro plochy městské zeleně ani ostatní plochy s rozdílným způsobem využití funkci komunitních zahrad výslovně nevylučují. Navíc byla do závazné textové části pro opakované veřejné projednání (kap. 6.3.3.12) doplněna specifická regulace pro spolkovou zahrádkářskou činnost, která má být v této lokalitě prověřena na části území označeném ÚS 37/8 (viz výkres základního členění území). Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

MMB/0344467/2021
Zástupce veřejnosti

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je obecně požadována redukce ploch pro dopravu – rezerv i koridorů a vymezit náhradní plochy pro zahrádkářskou činnost. Konkrétně jsou popsány lokality v k.ú. Kníničky, U žlebu v k.ú. Židenice, podél Leskavy v k.ú. Bohunice a k.ú. Horní Heršpice.
Z hlediska obecného požadavku na vymezení náhradních ploch pro zahrádkářskou činnost v dostupné vzdálenosti za plochy nezbytné pro dopravní infrastrukturu uvádíme:
Tento koncepční požadavek nebyl předmětem zadání a v tomto smyslu není nový územní plán koncipován.
Obecně jsou územním plánem vytvářeny podmínky pro koexistenci pestrého a přiměřeného využití území v zásadách kompaktního města, tedy nejen pro formu zahrádkaření.

Z hlediska zmíněných lokalit uvádíme:
V k.ú. Kníničky nejsou plochy dopravní infrastruktury D vymezeny – je vymezen podpovrchový úsek komunikace, na povrchu je ponecháno takové využití, které odpovídá a navazuje na současné využití území, tedy i pro zahrádky.
Lokalita U žlebu v k.ú. Židenice je ponechána ve využití obdobném jak v současném územním plánu, tedy pro zahrádkaření, krajinnou zeleň a zeleň. Plochy dopravní infrastruktury v tomto území navrženy nejsou.
V k.ú. Bohunice a Horní Heršpice podél Leskavy jsou vymezeny plochy pro zahrádky, krajinnou zeleň a zeleň. Současně je v tomto území zpřesněn koridor územní rezervy By/R51 vyplývající ze Zásad územního rozvoje JMK. Území jižně od železniční tratě, v současné době využité pro formu zahrádkaření, není v území stabilizováno a již v současném územním plánu je vymezeno jako návrhová plocha pro dopravu, tedy zahrádky v území nejsou stabilizovány.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.8

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. Cílem komplexního zdůvodnění územního plánu rozhodně není jednotlivé odůvodňování vymezování každé jedné plochy, ale naopak má být zdůvodněno navržené řešení komplexně jako celek.
Pokud by bylo požadavku podatele vyhověno, pak ad absurdum, by bylo zdůvodnění územního plánu "nekonečnou tabulkou" popisující, že v ploše byl respektován stav v území apod…. toto není cílem územního plánování.
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.

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

1006

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Čj. MMB: 0344476
Příl.:

E-mail: tel. č. [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. č. [redacted]

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2xA4, 1xA3

Námitky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Jak je uvedeno shora jsem vlastnicí pozemků p.č. [redacted] k.ú. Přízřenice. Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků p.č. [redacted] je zařazena do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na pozemků p.č. [redacted] zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství .**

Začlenění části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemků, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části,

kdy bych uvedené části pozemků nemohla jako vlastník užívat, disponovat a nakládat , byla bych tak podstatnou mírou omezena ve výkonu vlastnického práva a uvedený pozemek by byl v navrženém rozsahu zcela znehodnocen. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemků s hrozbou vyvlastnění těchto části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby pozemky p.č. [redacted] části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tyto části byly ponechány v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části pozemků p.č. [redacted] pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části pozemků p.č. [redacted] rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Část výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měla zásadní negativní vliv na zbývající části mých pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části pozemků p.č. [redacted] do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku , a to nejen mé osobě, ale i dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemků p.č. [redacted] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část pozemků p.č. [redacted] zena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé pozemky p.č. [redacted] v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazen do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:

- informace o pozemků p.č. [redacted]
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: ..... [redacted] ....

**nehodící se škrtněte*

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o pozemku

[redacted]

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

[redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o pozemku

[redacted]

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344476/2021
Námitky

MMB/0344476/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků v majetku podatele do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Z výkresu 2.1 Hlavní výkres grafické části ÚP je zřejmé, že plocha veřejných prostranství je vymezena pouze v jejich okrajových částech, s ohledem na šetrnost k vlastnickým právům.
Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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.
Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

986

BRNO PLUS

PRO MĚSTO VZDĚLANOSTI NA KŘIŽOVATCE CEST

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344485
Příl.:

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

Námitky zástupce veřejnosti k upravenému návrhu územního plánu města Brna

I. Námitky

Spolek Brno+, z.s., Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294, který je zmocněným zástupcem veřejnosti, tímto podává na základě věcně shodných připomínek dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**"), následující námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna.

I.1 Námitky včetně odůvodnění

Číslo ná-mitky	Územní vymezení námitky	Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy	Odůvodnění
1	Pravý břeh řeky Svratky v úseku mezi ulicemi Renneská a Rosická, k.ú. Štýřice (podél ul. Štýřické nábřeží)	Vymezit novou tramvajovou dráhu propojující stávající tramvajovou dráhu na ul. Renneská s tramvajovou dráhou Sty/31. Prověřit vedení této tramvajové dráhy zcela nebo zčásti jako podpovrchové (např. zatrubněním).	Tramvajová dráha na ul. Renneská bude obsluhovat významné a populačně silné územní celky a lokality (Bohunice, Starý Lískovec vč. Západní brány, Fakultní nemocnice Brno, Univerzitní kampus, částečně Nový Lískovec a Bosonohy po dostavbě návrhových ploch). Realizace tramvajové tratě do univerzitního kampusu Bohunice je již v realizaci. Navrhovaná tramvajová spojka zajistí efektivní propojení tramvajové dráhy na ul. Renneská s novým nádražím.
2	Plocha V/v4 při ul. Opuštěná a Uhelná, k.ú. Trnitá	Do karty lokality Tr-2 doplnit požadavek na respektování historického železničního viaduktu.	Severozápadní roh této plochy V/v4 může být v kolizi se stopou historického železničního viaduktu, který má být zachován jako významná památka.

1

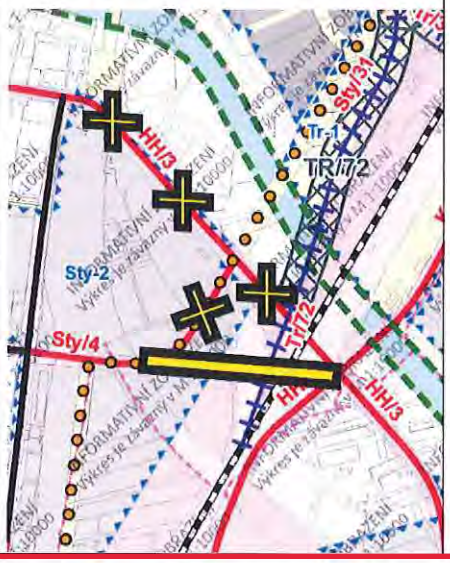
2

1

2

3	3	Plocha Z na starém železničním tělese mezi ul. Hybešova a Opuštěná, k.ú. Staré Brno	Vhodnou formou doplnit požadavek na respektování historických objektů drážních stavědel (např. přidáním další lokality Tr-x, v jejíž kartě bude tato podmínka uvedena).	Objekty historických drážních stavědel jsou cennými památkami, které je vhodné zachovat.	3
4	4	Plocha Z mezi ul. Benešova a Koliště, k.ú. Město Brno, dle zákresu 	Vhodnou formou na této ploše umožnit realizaci podzemních garáží s vjezdem z ul. Koliště (např. přidáním další lokality MB-x, v jejíž kartě bude tato možnost uvedena).	Výškový rozdíl mezi úrovní ul. Koliště a ul. Benešova k takovému využití přímo vybízí. Přitom nedostatek parkovacích míst v centrální části města je vysoký. Tato změna nijak nenaruší zamýšlenou funkci městské zeleně.	4
5	5	Ul. Svitavské nábřeží, k.ú. Zábrdovice a Husovice	Vymezit novou tramvajovou dráhu po ul. Svitavské nábřeží (napojení na stávající tratě u Zábrdovického mostu a na druhém konci ve styku ul. Dačického a Dukelská třída).	Vedení tramvajové dráhy ul. Svitavské nábřeží umožní (pomocí lávek pro pěší přes řeku Svitavu) bezkolizní doplnění dopravní obsluhy významné rozvojové lokality Ze-2 (bývalá Zbrojovka) kapacitní tramvajovou dopravou.	5
6	6	Plocha V/k6 při ul. Uhelná, k.ú. Trnitá	Změnit na C/k6 a do karty lokality Tr-2 doplnit požadavek na využití alespoň 70% hrubé podlažní plochy objektů realizovaných v této ploše pro bydlení.	Veřejná vybavenost není efektivním využitím této cenné plochy. Současně je tato lokalita situována tak, že je možné a vhodné u ní zvýšit podíl bydlení a omezit tím monofunkčnost Jižní čtvrti.	6

7	7	Území s navrženou plochou S/v3 obklopené ul. Kamenice, Bítešská a Netroufalky, k.ú. Bohunice a částečně Nový Lískovec	Prověřit prodloužení tramvajové tratě až na toto území či k tomuto území, a to s ukončením smyčkou (např. i formou objezdu části plochy S/v3), včetně prověření vymezení místa pro odstávku a otáčení autobusové dopravy. V případě kladného posouzení této námitky upravit způsob využití území mezi stávajícím terminálem Nemocnice Bohunice a křižovatkou Netroufalky-Kamenice.	Ukončení tramvajové tratě smyčkou je z provozního hlediska výhodnější. Vzhledem k úvahám o případné lanové dráze k nové multifunkční hale a dalším rekreačně-zábavním areálům v okolí BVV by toto prodloužení tramvajové tratě umožnilo lepší integraci na uvažovanou lanovou dráhu a tím i univerzitní areál bohunického kampusu. Dopravní terminál Nemocnice Bohunice je již dnes ve špičce přetížen. Odstávka a otáčení autobusů je dnes náhradním způsobem řešena na ul. Akademická a Studentská.	7
8	8	Navržené dráhy Zy/71, KP/71, Tr/71 a Tr/72 (severojižní kolejový diametr) včetně odpovídajících koridorů dopravní infrastruktury	U zakončení dráhy Zy/71 v městské části Brno-Žabovřesky rozšířit plochu koridoru dopravní infrastruktury tak, aby zde vznikla územní rezerva pro terminál podzemní dráhy pro případ, že by tato podzemní dráha byla řešena jako železniční, tj. pro případ, že by nepokračovala povrchově po stávající tramvajové trati do městské části Brno-Bystrc. Přidat napojení podzemní dráhy na povrchovou tramvajovou trať jakožto další variantu zakončení podzemní dráhy (včetně doplnění odpovídajících koridorů dopravní infrastruktury), a to: - KP/71 na stávající trať Palackého tř.; - Tr/72 na navrženou trať Sty/31 (nové nádraží - Vídeňská); - Tr/71 na nyní realizovanou trať na ul. Plotní.	Návrh územního plánu města Brna je rozporuplný v tom, že v ukončení dráhy Zy/71 uvažuje oba způsoby realizace podzemní dráhy (tramvaj i železnice), ale u zakončení KP/71, Tr/71 a Tr/72 je předjímáno výhradně železniční provedení podzemní dráhy (tyto konce podzemní dráhy jsou zapojeny jen do železniční sítě). O řešení podzemní dráhy však dosud není rozhodnuto. Studie proveditelnosti podzemní dráhy bude teprve zadána. Tramvajové řešení podzemní dráhy má své podstatné výhody, stejně jako železniční. K realizaci podzemní dráhy dojde z objektivních důvodů za relativně dlouhou dobu. Územní plán města Brna by proto neměl předjímat konkrétní řešení, tramvajové nebo železniční, ale měl by vytvářet předpoklady pro realizaci obou těchto řešení.	8

9	Nadsběrné komunikace HH/3 a Sty/4, tramvajová dráha Sty/31, vše v k.ú. Štýřice	Komunikaci HH/3 vést ve stopě komunikace Sty/4 ulicí Bidláky, přes ul. Heršpická a ulicí Polní, tj. mezi lokalitou Sty-5 a areálem České pošty, k ul. Renneské. V úseku od křížení s komunikacemi HH/1 a Kv/2 podél lokality Sty-2 komunikaci HH/3 odstranit. Komunikaci Sty/4 odstranit, neboť bude nahrazena nově řešenou komunikací HH/3. Dopravní obsluhu lokality Sty-2 řešit komunikacemi nižší úrovně. Takto upravenou komunikaci HH/3 napojit v přímém prodloužení ul. Bidláky na styk komunikací HH/1 a Kv/2. Odstranit krátký souběh tramvajové dráhy Sty/31 s komunikací Sty/4 změnou na křížení – prověřit vhodné místo tohoto křížení a úpravu trasy této dráhy. Výše uvedené změny jsou, kromě změny stopy tramvajové dráhy Sty/31, naznačeny na zákresu. 	Navrhované vedení komunikace HH/3 ul. Bidláky a Plotní je méně nákladné, méně kolizní a umožní těsnější, tj. kvalitnější propojení lokality Sty-2 s plochou Z na pravém břehu Svratky. Zjednoduší a napřímí se napojení nového nádraží na dálniční přivaděč Heršpická. Odstranění souběhu komunikace Sty/4 a tramvajové tratě Sty/31 je z provozního hlediska efektivnější.

10	Plochy veřejných prostranství, kterými jsou vedeny tramvajové dráhy	V textové části návrhu územního plánu města Brna doplnit podmínky hlavního využití ploch veřejných prostranství v kap. 6.3.3.11 odůvodnění návrhu územního plánu takto: *„Hlavní je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování.* ***V případě, že je na ploše veřejného prostranství stanovena tramvajová dráha, je hlavním využitím pro takové veřejné prostranství rovněž vedení tramvajové dráhy, případně trolejbusové dráhy.*** *“*	Na plochách veřejných prostranství je dopravní infrastruktura přípustná pouze pro zpřístupnění a obsluhu ploch za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování. To však v některých případech může být rizikové z hlediska budoucího umisťování staveb tramvajových drah. Zejména tam, kde nově navržená dráha prochází v těsné blízkosti ploch s využitím pro bydlení (B, ale i C, přičemž v době realizace tramvajové dráhy mohou být dnes návrhové plochy již fakticky stabilizované) nebo kde prochází plochami Z, může být předmětem sporů, zda tramvajová dráha odpovídá podmínkám pro využití ploch veřejného prostranství. Investor tramvajové dráhy se může dostávat do interpretačních obtíží přípustných způsobů využití veřejného prostranství, a to např. proto, že přiléhající zástavba může v dané době být veřejnou dopravou (např. autobusy) již dostatečně obsluhována. Výstavba na přiléhajících plochách (zejména B a C) může, a pravděpodobně bude, oproti výstavbě tramvajové dráhy probíhat s časovým předstihem. Navrhujeme proto doplnit podmínky hlavního využití ploch veřejných prostranství tak, aby bylo postaveno na jisto, že tam, kde je stanovena tramvajová dráha, bylo součástí hlavního využití rovněž vedení tramvajové dráhy, případně trolejbusové dráhy (pokud nebude realizována tramvajová dráha).

10 10

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

Robert Kotzian, předseda spolku Brno+, z.s.,
Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294

MMB/0344485/2021
Námitky

MMB/0344485/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno prověřit propojení tramvajové dráhy v ulici Renneská třída s novým nádražím Sty/31 jako zcela nebo zčásti v podpovrchovém vedení.
Požadované řešení záměru Sty/31 v podpovrchovém vedení nebylo prověřeno a předmětem projednání.
Pokud bude známo podrobnější prověření, ze kterého vyplyne doporučení, je možno toto řešení zapracovat následnou změnou územního plánu.
V současné době nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno doplnit do karty lokalit Tr-2 požadavek na respektování historického železničního viaduktu.
Tento požadavek je nad rámec podrobnosti územního plánu. Památkově chráněné objekty, jejich ochrana a nakládání s nimi je záležitostí památkové péče.
Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Památková ochrana objektů je v návrhu územního plánu obsažena v koordinačním výkrese (odůvodnění). Data od poskytovatelů údajů (orgány památkové péče) jsou převzata jako limit využití území do územně analytických podkladů, které slouží jako územně plánovací podklad a pro rozhodování v území a z nich také vychází i územní plán. Dokud nebude dokončeno příslušné řízení na prohlášení památkové ochrany těchto objektů, nelze jim tento statut z pozice územního plánu připisovat.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Vegetační nosná vrstva na konstrukci – střeše podzemních staveb nezajistí stejně kvalitní podmínky pro růst vegetace jako rostlý terén. S tvrzením, že podzemní parkování nijak nenaruší funkci zeleně se tedy nelze ztotožnit. Záměr na parkování pod terénem je třeba posoudit vždy individuálně vzhledem k jeho charakteru a rozsahu a možného vlivu na plochu zeleně. Vzhledem k nutnosti dořešit téma podzemního parkování na území MPR, byla závazná textová část pro opakované veřejné projednání (v kap.6.2. obecné podmínky využití území) doplněna o problematiku podzemního parkování. Námitce je tedy již vyhověno tímto způsobem.

Námitka č.5
Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezit novou tramvajovou dráhu po ulici Svitavské nábřeží s připojením na dráhu u Zábrdovického mostu a na Dukelskou třídu pro možnou obsluhu území bývalé Zbrojovky.
Požadované řešení nebylo prověřeno a předmětem projednání.
V rámci podrobnějšího řešení byla prověřena možnost obsluhy lokality bývalé Zbrojovky busovou dopravou s návazností na železniční zastávku Brno-Židenice. Vedení tramvajové trati zůstává v poloze dle stávajícího stavu s drobnými úpravami.
Pokud bude známo podrobnější prověření, ze kterého vyplyne doporučení, je možno toto řešení zapracovat následnou změnou územního plánu.
V současné době nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Funkční plocha C/k6 již vymezena v upraveném návrhu nového ÚP. Procento bydlení nestanoveno Zpracovatelem z toho důvodu, že nelze k jedné funkční ploše přiřazovat na různých místech ve městě Brně různé regulativy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno prověřit možnost prodloužení tramvajové dráhy od terminálu Bohunice k ploše S/v3 za křižovatku Netrofalky – Kamenice s ukončením smyčkou.
Požadované řešení nebylo předmětem projednání. Toto řešení rovněž nebylo požadováno dotčeným orgánem z hlediska koncepce dopravy.
V současné době nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno rozšířit nebo upravit vymezení ploch dopravní infrastruktury pro různé varianty řešení přechodu variant provozních systémů.
Záměrem územního plánu bylo sjednotit prověřené stopy, které budou vyhodnoceny ve studii proveditelnosti SJKD. V případě potřeby úpravy trasy nebo jejího doplnění s ohledem na nejvýhodnější provozovaný systém, budou úpravy řešeny samostatnou změnou územního plánu, vyplývající ze závěrů Studie proveditelnosti SJKD.
V současné době není známo podrobnější řešení, které by bylo podkladem pro vymezení odpovídající plochy a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadována úprava vedení „nadsběrné“ komunikace HH/3 v prodloužení záměru Sty/4.

Jedná se o sběrné komunikace, vycházející z dlouhodobé koncepce, založené na respektování stávajícího provozovaného železničního kolejiště.
Požadovaná úprava nebyla prověřena. Pokud bude tato úprava vedení komunikační sítě prověřena v rámci koncepce dopravy ve městě Brně, je možné řešení úpravy vymezení tras komunikací změnou územního plánu.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V Kapitole 6.2 obecné podmínky využití území závazné textové části se uvádí, že stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití, pokud není v podmínkách využití typů ploch stanoveno jinak.
Řešení stop tramvajových drah, současných i navržených je součástí grafické části územního plánu, výkresu 2.2.Souhrnný výkres dopravy. Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů na změny využití území závazné, 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. Váš požadavek je tedy řešen obecným regulativem.

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

1004

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344492
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. č. [redacted]

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2xA4, 1xA3

Námitky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Jak je uvedeno shora jsem vlastnicí pozemků p.č. [redacted] k.ú. Přízřenice. Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků p.č. [redacted] je zařazena do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na pozemků p.č. [redacted] zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství .**

Začlenění části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemků, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části,

kdy bych uvedené části pozemků nemohla jako vlastník užívat, disponovat a nakládat , byla bych tak podstatnou mírou omezena ve výkonu vlastnického práva a uvedený pozemek by byl v navrženém rozsahu zcela znehodnocen. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemků s hrozbou vyvlastnění těchto části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu UP.

Požaduji, aby pozemky p.č. [redacted] v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tyto části byly ponechány v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části pozemků p.č. [redacted] pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části pozemků p.č. [redacted] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Část výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měla zásadní negativní vliv na zbývající části mých pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části pozemků p.č. [redacted] do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku , a to nejen mé osobě, ale i dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemků p.č. [redacted] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část pozemků p.č. [redacted] zena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé pozemky p.č. [redacted] v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazen do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:

- informace o pozemků p.č. [redacted]
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: ..... [redacted] ....

**nehodící se škrtněte*

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o pozemku

[redacted]

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

[redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344492/2021
Námitky

MMB/0344492/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků v majetku podatele do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Z výkresu 2.1 Hlavní výkres grafické části ÚP je zřejmé, že plocha veřejných prostranství je vymezena pouze v jejich okrajových částech, s ohledem na šetrnost k vlastnickým právům.

Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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.

Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

BRNO PLUS

PRO MĚSTO VZDĚLANOSTI NA KŘIŽOVATCE CEST

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344498
Příl.:

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

Námitky zástupce veřejnosti k upravenému návrhu územního plánu města Brna

I. Námitky

Spolek Brno+, z.s., Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294, který je zmocněným zástupcem veřejnosti, tímto podává na základě věcně shodných připomínek dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**"), následující námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna.

Nejprve uvádíme odůvodnění, které je pro všechny naše námitky totožné, případně je doplněno v tabulce s vlastními námitkami. Následují vlastní námitky.

I.1 Odůvodnění

I.1.1 Úvod

Kritickým problémem města Brna je rezidenční suburbanizace neboli usazování lidí za hranicemi města Brna v okolních obcích. Pro tyto lidi je cílovým bydlením rodinný dům s alespoň malou zahradou. Nabídka kvalitních pozemků pro stavbu rodinného domu je na území města Brna zcela nedostatečná. Ceny těchto pozemků jsou v důsledku velmi slabé nabídky pro většinu obyvatel nedosažitelné, což je nutí nacházet své cílové bydlení mimo území města Brna. **Již ve střednědobém výhledu rezidenční suburbanizace vážně ohrožuje sociální strukturu města a jeho ekonomickou udržitelnost, poškozuje životní prostředí ve městě a negativně ovlivňuje další parametry.** Jeden z cílů návrhu územního plánu města Brna je proces rezidenční suburbanizace zvrátit[1].

[1] Textová část odůvodnění návrhu územního plánu města Brna k tomu uvádí: *„Ačkoliv byl suburbanizační proces zprvu spojen s vidinou lepšího bydlení v klidnějším a přírodě bližším prostředí, které však svým dobrým dopravním napojením na jádrové město stále umožňovalo čerpat výhody metropole, v posledních letech se lze domnívat, že za populačním růstem obcí v zázemí a stagnací populační velikosti Brna stojí komplexní soubor faktorů. Kromě individuálních potřeb (sen o bydlení v rodinném domku na předměstí) se jedná o souběh vnějších příčin ekonomického charakteru (tzv. „push" faktory). **V jádrovém městě dochází k dramatickému navyšování cen nemovitostí a nájmů. Především pro věkové kategorie na počátku produktivního období pak je alternativou levnější bydlení v zázemí města. Spolu s rostoucím zadlužováním domácností a zpřísňováním pravidel pro přidělování hypoték dochází k deformaci bytového trhu.** Růst cen je ale spojen i s nedostatečnou nabídkou bytů a domů ve městě Brně. **Jednou z hlavních příčin je nedostatečná nabídka návrhových ploch pro bydlení** (či s určitým podílem bydlení), jejichž využití pro plánovaný účel by nebylo komplikováno technickými, legislativními či majetkoprávními spory."*

I.1.2 Vlastní odůvodnění

Vedle kvality bydlení ve městě Brně, jejíž zajištění je samo o sobě komplexním problémem, je základním krokem k omezování rezidenční suburbanizace dostatečná nabídka ploch pro výstavbu bydlení v rodinných domech, tj. právě toho bydlení, které lidé z ekonomických důvodů vyhledávají za hranicemi města. U těchto ploch by současně měla existovat přiměřená jistota, že nebudou znehodnoceny nesouměřitelnou okolní výstavbou. **Pouze významné zvýšení množství a rozlohy těchto ploch je způsobilé vytvořit reálný tlak na ceny bydlení v rodinných domech na území města Brna a tím tento typ bydlení zpřístupnit širšímu okruhu obyvatel.**

Návrh územního plánu města Brna obsahuje řadu návrhových ploch pro bydlení, nicméně ve významné míře se jedná o bydlení v bytových domech, které pro řadu obyvatel není cílovou formou bydlení. Tou je, zejména u ekonomicky se etablujících lidí, bydlení v rodinném domě, což je zřetelné z formy bydlení realizované v procesu rezidenční suburbanizace v okolních obcích. **Návrhových ploch pro bydlení v rodinných domech návrh územního plánu města Brna neobsahuje dostatek, tj. nevyužívá dostatečně potenciál, který v tomto ohledu území města Brna poskytuje. Návrh územního plánu města Brna tím nevytváří tlak na snižování cen tohoto typu bydlení v míře, ve které by tak činit mohl.**

Základním cílem našich námitek je významné rozšíření návrhových ploch pro bydlení v rodinných domech. **Pokud má být návrh územního plánu města Brna relevantním prostředkem omezujícím rezidenční suburbanizaci, musí ve významné míře nabídnout právě to, co lidé v procesu rezidenční suburbanizace hledají v okolních obcích.** Čím více budou rozevřeny pomyslné nůžky mezi nabídkou takových rezidenčních ploch na území města a poptávkou po nich, tím kritičtější dopad na sociální strukturu obyvatel, životní prostředí města a další aspekty, bude rezidenční suburbanizace mít. Rozumíme argumentu o potřebě efektivního využívání území, který může být vznesen proti našim námitkám. **Nicméně dokud nebude územní plán města Brna schopen uspokojovat poptávku po bydlení hledaném v okolních obcích, bude neblahý jev rezidenční suburbanizace pokračovat se všemi důsledky pro naše město.**

V některých případech, například pokud se některá z námitek vztahuje k většímu území, požadujeme současně zpracování územní studie. Ve vhodných případech v zájmu vyšší efektivity využití území připouštíme **v omezené míře** rezidenční zástavbu výškové úrovně 2 za podmínky, že nebude navazovat na rezidenční zástavbu nižší výškové úrovně v přiléhajících plochách a bude respektovat pohodu bydlení v přiléhajících plochách.

Naše námitky jsou v souladu se zadáním územního plánu města Brna a odpovídají jeho základním principům. Nové návrhové plochy, které jsou předmětem našich námitek, jsou všechny B/r1, případně B/r2. Naše námitky sledují následující zásady:

1. **Nenarušujeme životní prostředí,** protože navýšením ploch B/r1, případně B/r2, na území města nebude počet cest individuální dopravou mimo jeho hranice narůstat tak rychle, případně jen minimálně. Využíváme pouze plochy A (plochy zemědělské), případně I (plochy zahrádek), tj. nevyužíváme plochy Z (městská zeleň), L (lesy), K (krajinná zeleň) ani H (vodní a vodohospodářské plochy). Neporušujeme tedy princip návrhu územního plánu, kterým je ochrana přírodního zázemí

města. Současně tím respektujeme princip posilování kompaktního města. Vycházíme přitom z následujících tezí:

- Rozumíme cílům ochrany zemědělského půdního fondu, nicméně na území metropole středoevropského významu se nutně střetávají s jinými cíli, především s potřebou rozvoje města a potřebou omezovat rezidenční suburbanizaci, která město ve střednědobém výhledu ohrožuje. Zemědělská výroba žádného státu nestojí a nemůže stát na zemědělských plochách uvnitř velkých sídel, jakým statutární město Brno nepochybně je. Současně je třeba uvést, že změna využití na B, tj. bydlení, nebrání vlastníkům zemědělských pozemků nadále vykonávat své vlastnické právo k pozemku tak, že budou pokračovat v zemědělské činnosti. Naše námitky se **netýkají** lokalit, kde jsou ve významnější míře zastoupeny pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna. Sousedství rodinných domů a polí je běžné a vzájemně se nerušící.
- Rozumíme, že zahrádky plní úlohu rekreační a doplňují životní prostředí ve městě. Nicméně je faktem, že tam, kde to místní podmínky (zejména infrastrukturní) dovolují, dochází k postupnému přestavování zahradních chat na rodinné bydlení a tím k postupné transformaci na rezidenční zástavbu. To lze, konec konců, označit jako další doklad správnosti našich námitek. Naše námitky se **netýkají** zahrádkářských lokalit, kde jsou ve významnější míře zastoupeny pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, které jsou pronajímány zahrádkářům. Bude proto zcela na rozhodnutí vlastníka zahrádky, zda bude i po změně typu plochy nadále provozovat zahrádkářskou činnost, či nikoli. Rekreačně využívaná zahrádka změněná na rodinný dům se zahradou bude nadále doplňovat životní prostředí města. Vzhledem k tomu, že navrhujeme pouze zástavbu ve výškové úrovni 1, případně v omezené míře 2, nebude vznikající zástavba rušivá vůči vlastníkům zahrádek, kteří budou pokračovat ve využívání pozemku pro zahrádkaření.

2. **Nenarušujeme okolní bydlení ve stabilizovaných plochách**, protože navrhujeme využití B/r1, přičemž je objektivně vyloučeno, aby jakákoliv rezidenční zástavba (tj. i ta, se kterou námi navrhované plochy sousedí) měla nižší výškovou úroveň. Volně řečeno, rodinné domy nemohou rušit bydlení v rodinných domech. V některých případech připouštíme zástavbu s výškovou úrovní 2, tj. B/r2, a to za dále uvedených omezujících podmínek.
3. **Nepoškozujeme vlastnická práva dotčených vlastníků pozemků**. Naše námitky zasahují pouze funkční plochy A (zemědělské) a I (zahrádky), jejichž hodnota na jednotku plochy je nižší, než by byla, kdyby se jednalo o funkční plochy B (bydlení). Naše návrhy tak nejenže nepoškozují vlastnická práva, ale naopak zvyšují hodnotu dotčených pozemků. Výjimkou budou plochy pro nezbytnou veřejnou vybavenost, pro případná veřejná prostranství a pro nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, kde bude zásah do vlastnických práv řešen kompenzačními opatřeními. Zvláště větší území nelze bez těchto funkcí uspokojivě urbanisticky vyřešit.

Občas se vyskytne námitka, že rozsáhlejší plochy B/r1 jsou v porovnání s intenzivněji využívanými plochami bydlení (bytové domy) náročné z infrastrukturního hlediska. To je nepochybně pravda, nicméně **realita okolních obcí, kde se tento typ zástavby v nemalém měřítku bez obtíží rozvíjí, jasně prokazuje, že jde o zanedbatelný problém**. Současně s technologickým rozvojem, například v oblasti likvidace srážkových vod, se vyvíjí legislativa. Jejím trendem je liberalizace výstavby menších staveb včetně rodinných domů. **Případná námitka infrastrukturní náročnosti ploch pro bydlení v rodinných domech je proto v dnešní době již nerelevantní, což prokazuje samotná existence rezidenční suburbanizace.**

I.1.3 Shrnutí

Návrh územního plánu města Brna je jedinečnou příležitostí provést zásadní krok omezující kritický problém našeho města, tj. rezidenční suburbanizaci. Je to příležitost, která se opakuje přibližně jednou za 20 let, spíše však za období delší. Rozumíme tomu, že návrh územního plánu města obsahuje řadu návrhových ploch pro bydlení. **Zdůrazňujeme však, že má-li nový územní plán města Brna být relevantním opatřením proti rezidenční suburbanizaci a pro udržení obyvatel na území města, musí v dostatečné míře nabízet právě to, co lidé v procesu rezidenční suburbanizace hledají v okolních obcích. Naše námitky předkládáme proto, že v tomto ohledu spatřujeme návrh územního plánu města Brna jako nedostačující.**

I.2 Vlastní námitky

Pokud je součástí naší námitky požadavek, aby dotčená plocha byla podrobněji prověřena územní studií, tj. jestliže z takové námitky vyplývá, že rozhodování o změnách v území má být podmíněno zpracováním územní studie, je součástí takové námitky rovněž stanovení podmínek pro pořízení takové územní studie. Tyto podmínky jsou uvedeny ve dvou variantách v kapitolách I.2.1 (navrhujeme pouze využití B/r1) a I.2.2 (navrhujeme nejméně ze dvou třetin využití B/r1 a nejvýše z jedné třetiny připouštíme B/r2).

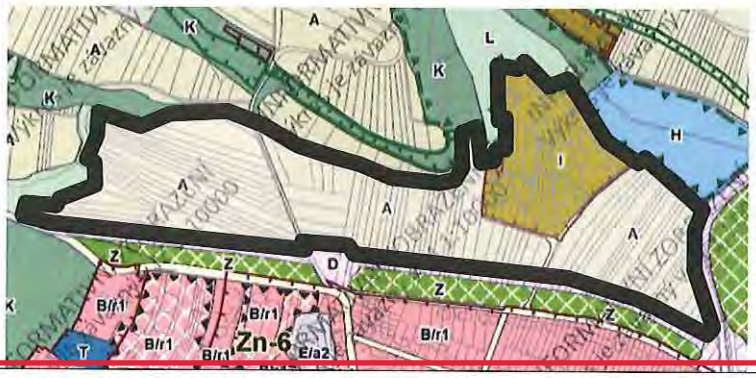
1

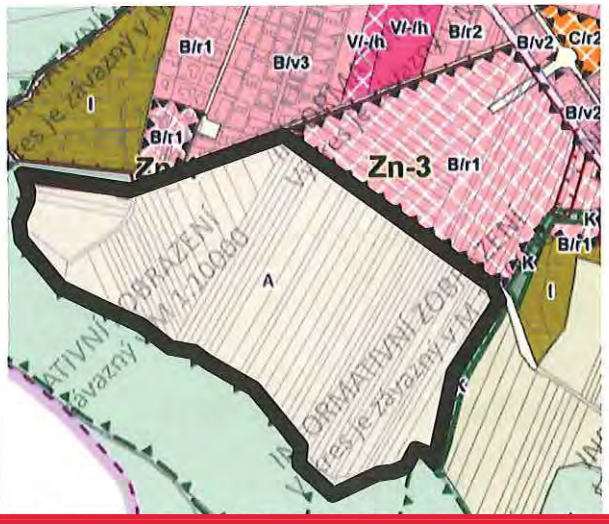
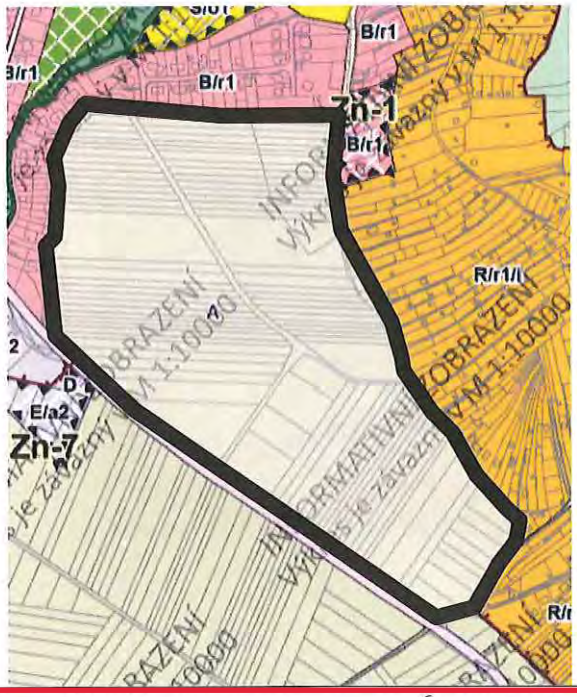
Součástí všech námitek, **u kterých neuvádíme požadavek na zpracování územní studie**, jsou následující požadavky:

A. prověřit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím a vymezit plochy pro komunikace (včetně obslužných a pěších), případně včetně zajištění prostupnosti územím do krajinné zeleně, zahrádek a lesních ploch;
B. pokud plocha přiléhá k plochám vyžadujícím ochranu (např. plochy H), prověřit oddělení od těchto ploch městskou zelení (plocha Z) nebo jiným vhodným způsobem;
C. pokud plocha přiléhá k (návrhovým i stabilizovaným) plochám D nebo T nebo k plochám dotčeným strategickými investicemi dopravní nebo technické infrastruktury, oddělit navrhovanou plochu od těchto ploch dostatečně širokým pásem městské zeleně (plocha Z) nebo jiným vhodným způsobem, a to za účelem eliminace budoucích komplikací s umístěním staveb dopravní, resp. technické infrastruktury na těchto plochách.

1

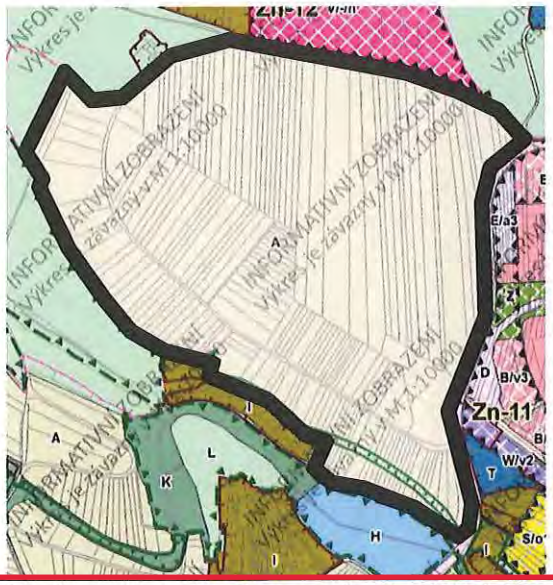
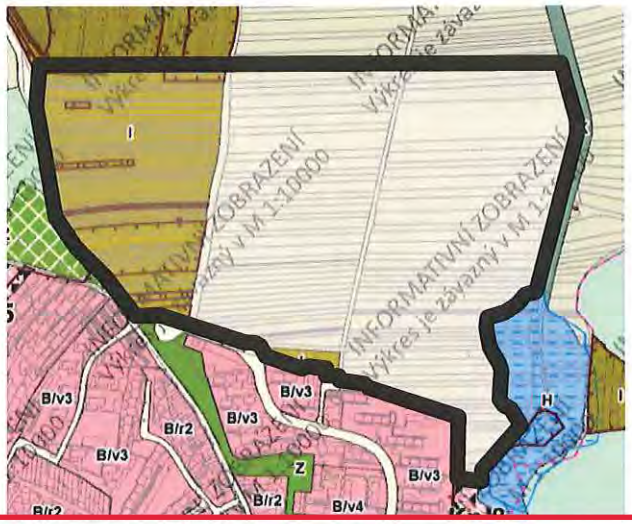
Naše námitky jsou uvedeny v jednotlivých řádcích následující tabulky.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
1	Bosonohy	Území vymezené územní rezervou B-4 (při ul. Křivánky, Sojkova a Chironova)	Stanovit kód B/r1, tj. zrušit územní rezervu, současně respektovat podmínky pro prověření navržené územní rezervy uvedené v textové části, které nejsou v rozporu se stanovením kódu B/r1 pro tuto plochu.
2	Bosonohy	Území vymezené územní rezervou B-5 (při ul. Jámy)	Stanovit kód B/r1, tj. zrušit územní rezervu, současně respektovat podmínky pro prověření navržené územní rezervy uvedené v textové části, které nejsou v rozporu se stanovením kódu B/r1 pro tuto plochu.
3	Žebětín	Plochy A a I při ul. Hostislavova, Chrpová a Ostrovačická dle zákresu (severní hranice řešeného území zhruba v jeho prostředí části nepřekračuje vodní tok Vrbovec) 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1.

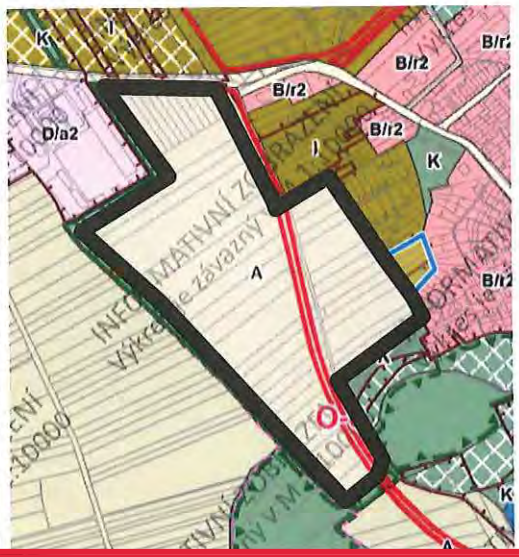
Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
4	Žebětín	Plochy A při ul. Za Hřbitovem dle zákresu (lokalita Za Kněžským hájkem) 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1 a její zpracování koordinovat se zpracováním územní studie ÚS-13. Současně respektovat podmínky pro zpracování územní studie ÚS-13.
5	Žebětín	Plocha A při ul. Dlážděná dle zákresu (lokalita Padělky) 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1.

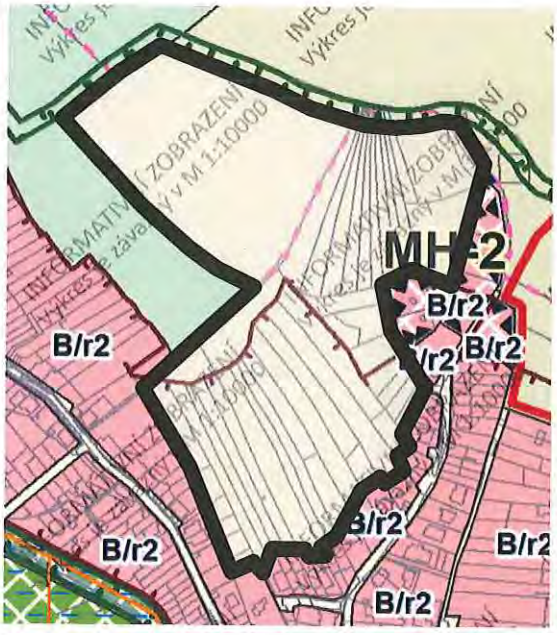
5 5

6 6

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
7 6	Žebětín	Plocha A západně od ul. Hostislavova dle zákresu 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1, současně respektovat areál hájovny na ul. U Křivé borovice. S ohledem na přiléhající intenzivní zástavbu sídliště Kamechy požadujeme použití pouze kódu B/r1. 7
8 7	Komín	Soubor ploch A a I severně od sídliště Komín při ul. Řezáčova dle zákresu 	Stanovit kód B/r1. Za účelem dopravní obsluhy území, které je předmětem této námitky, a území, které je předmětem námitky č. 8 (soubor ploch A při ul. Palcary), prověřit prodloužení trolejbusové tratě. 8

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
8	Komín	Soubor ploch A při ul. Palcary dle zákresu 	Stanovit kód B/r1.
9	Medlánky	Území vymezené územní rezervou B-6 (při ul. Turistická)	Stanovit kód B/r1, tj. zrušit územní rezervu, současně respektovat podmínky pro prověření územní rezervy B-6 uvedené v textové části.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky: Městská část	Územní vymezení námitky: Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
11	10 Medlánky	Plocha A při ul. Turistická a Žebětínek dle zákresu 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1., současně respektovat územní rezervu O-6.
12	11 Medlánky, Řečkovice a Mokrá Hora	Území vymezené územní rezervou B-7 včetně plochy A dle zákresu (přibližně mezi Medláneckým potokem a bývalými kasárnami) 	Stanovit kód B/r1, tj. zrušit územní rezervu, současně respektovat podmínky pro prověření územní rezervy B-7 uvedené v textové části; tyto podmínky respektovat i u vyznačené plochy A.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
12	Ivanovice	Území vymezené územní rezervou B-8 (při ul. Pokorova a U Křížku)	Stanovit kód B/r1, tj. zrušit územní rezervu, současně respektovat podmínky pro prověření územní rezervy B-8 uvedené v textové části.
13	Ivanovice	Území vymezené územní rezervou E-2 (mezi ul. Černohorská a Hradecká)	Na západní části stanovit v co největší šířce kód B/r1, tj. zrušit územní rezervu, pro východní část území zvolit s ohledem na komunikaci Hradecká vhodný funkční typ, který oddělí navrženou plochu B/r1 od této komunikace.
14	Řečkovice a Mokrá Hora, Jehnice	Plocha A v k.ú. Mokrá Hora a Jehnice, při ul. Skoumalova a Brigádnická, dle zákresu 	Stanovit kód B/r2 (nikoli B/r1, neboť všechny související plochy mají kód B/r2).

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
15	Řečkovice a Mokrá Hora, Jehnice	Území vymezené územní rezervou B-3 (při ul. Tumaňanova)	Stanovit kód B/r2 (ne B/r1, neboť všechny související plochy mají kód B/r2), současně respektovat podmínky pro prověření územní rezervy B-3 uvedené v textové části.
16	Jehnice	Plochy A kolem ul. Blanenská dle zákresu 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1. Současně prověřit napojení lokality na dopravní systém města jako alternativu ke komunikaci na ul. Blanenská.

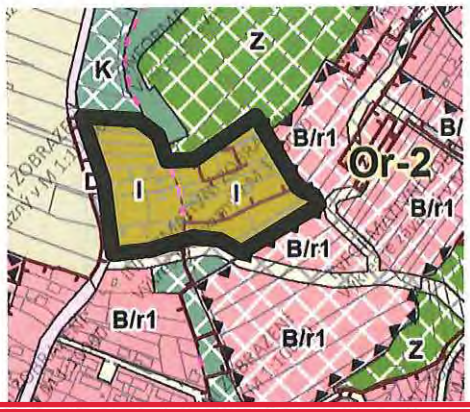
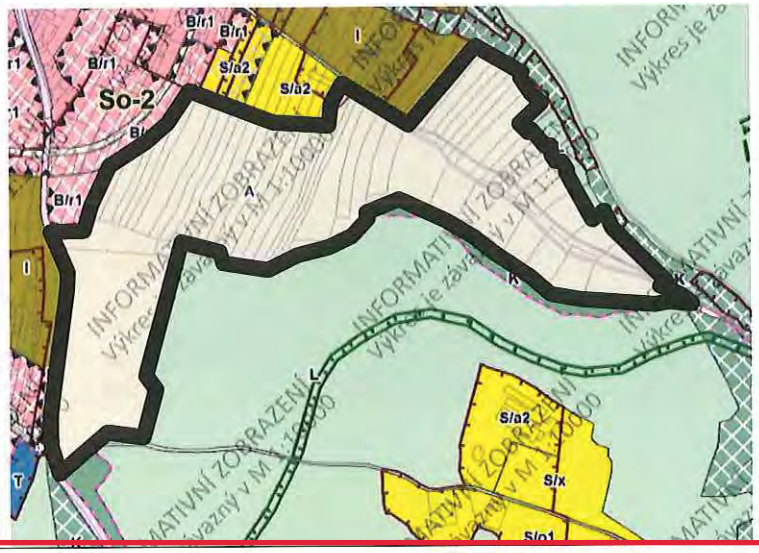
16

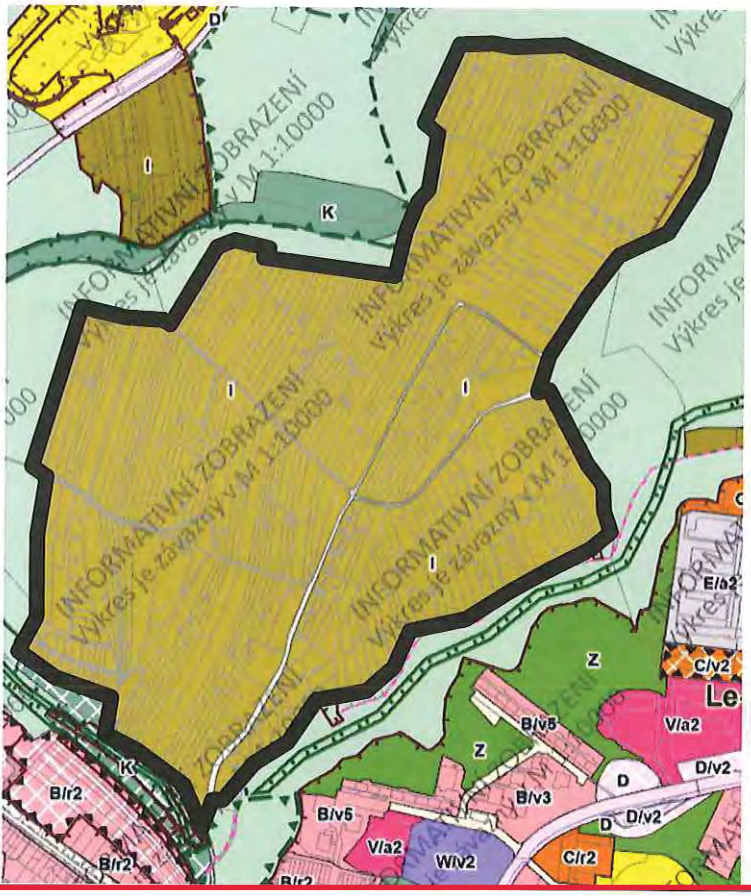
16

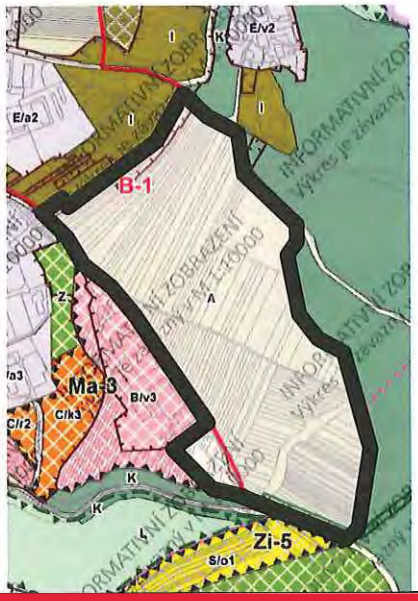
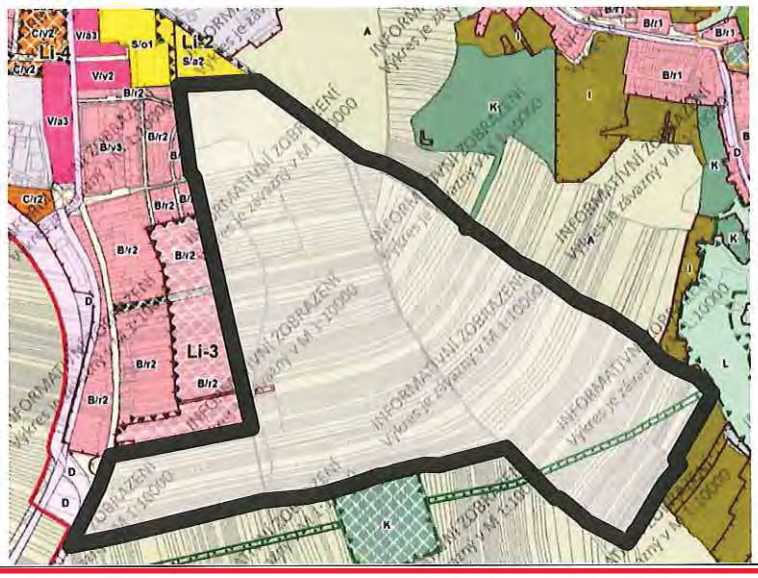
17

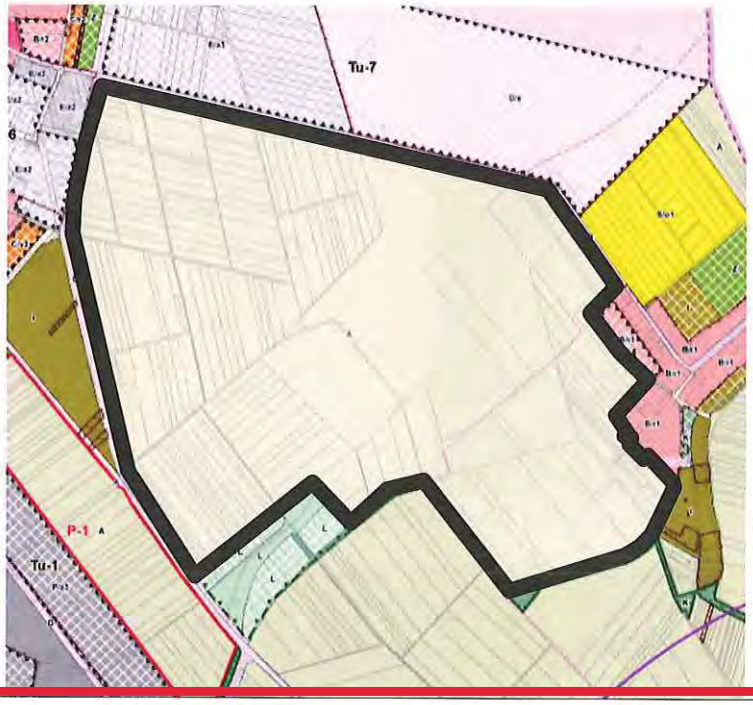
17

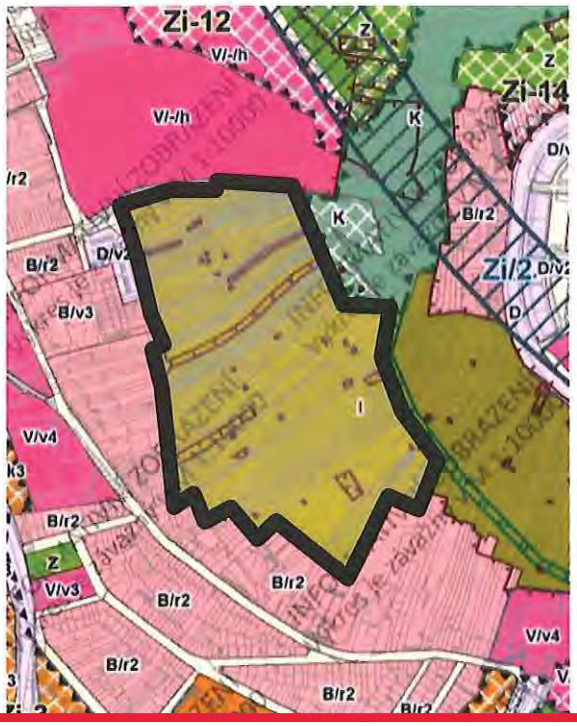
Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
18	17 Jehnice	Plochy A v severní části městské části dle zákresu 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1.
19	18 Ořešín	Plocha A východně od ul. Šikmá dle zákresu 	Stanovit kód B/r1.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
20 19 20	Ořešín, Jehnice	Plocha I při ul. Blanenská dle zákresu 	Stanovit kód B/r1.
21 20 21	Brno-sever	Plochy A v k.ú. Soběšice dle zákresu (při ul. Zeiberlichova, Dohnalova a Melatín) 	Stanovit kód B/r1.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
21	Královo Pole	Plocha I v k.ú. Sadová dle zákresu (při ul. Zaječí hora, Pařezí a U Antoníčka) 	Stanovit kódy B/r1 a B/r2 podle podmínek uvedených v kap. I.2.2. Využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.2.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
22	Maloměřice a Obřany	Plocha A při ul. Pod Hády a Hády, situovaná převážně v rámci územní rezervy B-1, dle zákresu 	Stanovit kódy B/r1 a B/r2 podle podmínek uvedených v kap. I.2.2. Využití území prověřit zpracováním územní studie zadané dle kap. I.2.2.
23	Líšeň	Plocha A při ul. Holzova dle zákresu 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
24	Líšeň	Území vymezené územní rezervou C-1 (při ul. Drčkova)	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1.
25	Tuřanvy	Plocha A na rozhraní k.ú. Tuřany a Dvorska dle zákresu 	Stanovit kód B/r1 a využití území prověřit zpracováním územní studie dle kap. I.2.1.
26	Brno-střed a Jundrov	Území vymezené územní rezervou B-2 (nad ul. Libušino údolí a Veslařská, tzv. Juranka)	Stanovit kódy B/r1 a B/r2 podle podmínek uvedených v kap. I.2.2. Využití území prověřit zpracováním územní studie zadané dle kap. I.2.2.

Číslo námitky	Územní vymezení námitky		Naše námitka, tj. námi navrhované využití plochy
	Městská část	Bližší vymezení v návrhu územního plánu města Brna	
27	Vinohrady a Židenice	Plocha I dle zákresu nad ul. Viniční v úseku mezi ul. Balbínova a Škrochova (lokalita Židenický kopec) 	Stanovit kódy B/r1 a B/r2 podle podmínek uvedených v kap. I.2.2. Využití území prověřit zpracováním územní studie zadané dle kap. I.2.2.

28

28

I.2.1 Podmínky pro pořízení územní studie pouze dle kódu B/r1

Podmínky pro pořízení územních studií (přiléhajícími plochami rozumíme plochy bezprostředně sousedící s řešeným územím, přičemž za přiléhající plochu považujeme rovněž plochu oddělenou pouze komunikací nebo úzkým pásem městské zeleně, veřejného prostranství apod.):

29

29

A. rozvíjet rezidenční zástavbu dle kódu B/r1 tak, aby při zohlednění podmínek dle písm. B až F navazovala na rezidenční zástavbu v přiléhajících plochách a aby respektovala pohodu bydlení v těchto plochách;
B. respektovat přiléhající plochy zeleně, lesů a zahrádek a jiné plochy vyžadující ochranu;
C. vymezit veřejná prostranství a jejich charakter;
D. prověřit potřebu umístění veřejné vybavenosti;
E. prověřit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím a vymezit plochy pro komunikace (včetně obslužných a pěších), případně včetně zajištění prostupnosti územím do krajinné zeleně, zahrádek a lesních ploch;

29

F. prověřit oddělení od případných dotčených návrhových i stabilizovaných ploch D nebo T a od ploch dotčených strategickými investicemi dopravní nebo technické infrastruktury dostatečně širokým pásem městské zeleně (funkční plocha Z) nebo jiným vhodným způsobem, a to za účelem eliminace budoucích komplikací s umístěním staveb dopravní, resp. technické infrastruktury na těchto plochách.

29

I.2.2 Podmínky pro stanovení funkčních ploch a pro pořízení územní studie B/r1 a B/r2

Podmínky pro pořízení územních studií (přiléhajícími plochami rozumíme plochy bezprostředně sousedící s řešeným územím, přičemž za přiléhající plochu považujeme rovněž plochu oddělenou pouze komunikací nebo úzkým pásem městské zeleně, veřejného prostranství apod.):

A. **nejméně na dvou třetinách řešeného území** (počítáno z celkové plochy bez ploch vymezených dle písm. C, D, E a G) rozvíjet rezidenční zástavbu dle kódu B/r1 tak, aby při zohlednění podmínek dle písm. B až E navazovala na rezidenční zástavbu v přiléhajících plochách stejné výškové úrovně (pokud existují) a aby respektovala pohodu bydlení v těchto plochách;
B. respektovat přiléhající plochy zeleně, lesů a zahrádek a jiné plochy vyžadující ochranu;
C. vymezit veřejná prostranství a jejich charakter;
D. prověřit potřebu umístění veřejné vybavenosti, a to nejvýše ve výškové úrovni 2 (tj. do 10 m);
E. prověřit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím a vymezit plochy pro komunikace (včetně obslužných a pěších), případně včetně zajištění prostupnosti územím do krajinné zeleně, zahrádek a lesních ploch;
F. **nejvýše na jedné třetině řešeného území** (počítáno z celkové plochy bez ploch vymezených dle písm. C, D, E a G) rozvíjet rezidenční zástavbu dle kódu B/r2 tak, aby nenavazovala na rezidenční zástavbu nižší výškové úrovně v přiléhajících plochách a aby respektovala pohodu bydlení v těchto plochách, případně tak, aby oddělovala plochy B/r1 navržené dle písm. A od přiléhajících ploch s vyšší výškovou úrovní;
G. prověřit oddělení od případných dotčených návrhových i stabilizovaných ploch D nebo T a od ploch dotčených strategickými investicemi dopravní nebo technické infrastruktury dostatečně širokým pásem městské zeleně (funkční plocha Z) nebo jiným vhodným způsobem, a to za účelem eliminace budoucích komplikací s umístěním staveb dopravní, resp. technické infrastruktury na těchto plochách.

30

30

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

Robert Kotzian, předseda spolku Brno+, z.s.,
Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294

MMB/0344498/2021
Námitky

MMB/0344498/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel na základě Pokynů pořizovatele vyplývajících z vyhodnocení po 1. veřejném úpravou Návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání částečně vyhověl i původní námitce, a to zrušením rezervy B-8 a rozšířením rozvojové lokality I-1 na území původní rezervy. Spolu s tím byla původní rezerva B-8 zahrnuta do rozvojového území, pro které je podmínkou pro rozhodování pořízení ÚS-33. Konkrétní podmínky pro využití rozvojové lokality jsou uvedeny v Kartě lokality; zde jsou dále promítnuty do požadavků na ÚS.

Požadavky uvedené v úvodu odstavce I.2 "Vlastní námitky" pod písmeny A., B. a C jsou obecným rámcem (napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu, prostupnost území do volné krajiny, vymezení ploch městské zeleně, zohlednění ploch pro systémy dopravní infrastruktury a ploch technické infrastruktury), který zpracovatel vždy zohledňuje při stanovení podmínek využití lokalit a vyplývají z jeho odborného názoru.

Konkrétně formulované požadavky nejsou do KL ani ÚS převzaty, přesto jsou v obecné rovině pro dané území uplatněny.

Z výsledků 1. opakovaného veřejného projednání nevyplynul žádný pokyn na úpravu návrhu ÚP ve smyslu převedení dalších rezerv bydlení a nestavebních ploch (uváděných u dílčích námitek) na rozvojovou lokalitu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

O poloze komunikace X43 v době zpracování a projednání Návrhu nového ÚPmB nebylo rozhodnuto. Návrh pro veřejné projednání vymezuje přes některé z předmětných pozemků v lokalitě Křivánky územní rezervu B-4 k prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení a umístění veřejných prostranství.

Na základě rozhodnutí o poloze X43 v Aktualizaci č.1 ZÚR JMK a v souvislosti s novými požadavky na využití území (např. jiné trasování páteřních komunikací a s tím související územní rozvoj) OÚPR MMB zadal zpracování územní studie Bosonohy, která bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad, který však nelze z časových důvodů zapracovat do upraveného Návrhu nového ÚPmB. Dohodnuté řešení v územní studii se všemi aktéry v území, bude předmětem následné změny nového ÚPmB. Z tohoto důvodu zůstane v lokalitě vymezená územní rezerva B-4.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB (6/2020) vymezil územní rezervu B-5 k prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení a umístění veřejných prostranství, a za podmínky zachování přístupu do navazujících zahrádek v lokalitě Kostky a Borovníky, přičemž územní rezervu je možné aktivovat pouze v případě, že bude na úrovni ZÚR JMK rozhodnuto o trasování D43 na území města Brna.

Na úrovni ZÚR JMK již sice bylo o trasování D43 na území města Brna rozhodnuto, nicméně na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č. R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1)

MMB/0344498/2021
Námitky

zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, v případě územních rezerv B-4, C-3, a také předmětné B-5 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy, tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění. Územní rezerva B-5 v k.ú. Bosonohy je doporučena k vyjmutí z Návrhu ÚPmB)……“
Na základě výše uvedeného tak je územní rezerva B-4 a C-3 v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (R/X43) a územní rezerva B-5 byla vypuštěna v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou a plochu pro rekreaci, kterými je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany a s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany

MMB/0344498/2021
Námitky

především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.
Pro informaci uvádíme, že zpracování územní studie č. ÚS-13, která se vztahovala k části rozvojové lokality Zn-3 jihozápadně od ulice Dlážděná, bylo vypuštěno a to z důvodu převedení předmětné rozvojové lokality na územní rezervu pro bydlení. MČ Brno-Žebětín totiž uplatnila po prvním veřejném projednání (6/2020) připomínku k této lokalitě a podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.
Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 1. opakovaného veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ k projednanému věcnému řešení upraveného Návrhu ÚPmB (2021) vyjádřila souhlas.

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.7
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Žebětína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany a s částečně vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného

MMB/0344498/2021
Námitky

rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Žebětín.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.8
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Komína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou a plochu zahrádek, kterými je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany a s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Komína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany a s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Komín.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:

MMB/0344498/2021
Námitky

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru u předmětné územní rezervy B-6 a B-7 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6 příp. B-7)“.
I přesto, že bylo možné odborně doporučit řešení uvedené výše s ponecháním rezervy na prověření území pro rozšíření ploch bydlení, pořizovatel dal pokyn územní rezervu B-6 a B-7 z upraveného návrhu ÚPmB (2021) vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele. Předmětné území je tak v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) vymezeno za účelem využití pro zahrádky "I" či zemědělského půdního fondu "A" a nejeví se nyní odůvodněné toto vymezení měnit.

Námitka č.11

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezením plochy zemědělské a požaduje plochu bydlení.
Předmětné území Medlánek má být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na převedení rozvojové lokality Me-7 v rozsahu var. I Konceptu ÚPmB do územní rezervy pro bydlení (v Návrhu ÚPmB (2020) územní rezerva B-6) a dle podnětu samosprávy rozvojovou lokalitu Me-8 východně od komunikačního propojení řešit v rozsahu dle var. III (v Návrhu ÚPmB (2020) rozvojová lokalita Me-4) a západně od komunikačního propojení zařadit do územní rezervy pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB (2020) část územní rezervy B-7). V bezprostředním okolí měla být navazující rozvojová lokalita v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá hora R-3 řešena obdobným způsobem - východně od komunikačního propojení rozvoj území dle var. III Konceptu ÚPmB (v Návrhu ÚPmB (2020) rozvojová lokalita R-3), západně od komunikace územní rezerva pro bydlení v rozsahu dle var. II. (v Návrhu ÚPmB (2020) část územní rezervy B-7). Tato dohodnutá řešení jsou součástí Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (dále jen "Pokyny"). Upraveným Návrhem ÚPmB (2021) jsou tak v daném území naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a úpravy po veřejném projednání 6/2020 (viz odůvodnění např. námitky č. 10) a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením upraveného Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.
Vymezení předmětné plochy zemědělské v zájmovém území v k.ú. Medlánky vychází zejména ze stávajícího stavu daného území, která nejlépe reflektuje jeho skutečné, ale i požadované využití. V předmětné lokalitě totiž není žádoucí další zintenzivňování využití území a rozšiřování zástavby na úkor volné krajiny, jenž je součástí vymezených překryvných ochranných režimů (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná území apod.), které jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot

MMB/0344498/2021
Námitky

území. Zájmová lokalita také navazuje na hodnotné přírodní zázemí města v podobě vyhlášených zvlášť chráněných území, územního systému ekologické stability a přírodního parku.
Pro informaci také upozorňujeme, že pozemky v předmětném území jsou součástí zemědělského půdního fondu s nejcennějšími půdami I. a II. třídy ochrany, u kterých se musí dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, prokázat, který veřejný zájem převládá nad veřejným zájmem ochrany ZPF, aby mohlo dojít k jejich záboru.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
K územní rezervě B-7 viz odůvodnění námitky č.10.
Upraveným Návrhem ÚPmB (2021) jsou v daném území naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a úpravy po veřejném projednání 6/2020 (viz odůvodnění např. námitky č. 10) a dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením upraveného Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné předmětné řešení měnit.
Vymezení předmětné plochy zemědělské v zájmovém území v k.ú. Medlánky vychází zejména ze stávajícího stavu daného území, která nejlépe reflektuje jeho skutečné, ale i požadované využití. V předmětné lokalitě totiž není žádoucí další zintenzivňování využití území a rozšiřování zástavby na úkor volné krajiny, jenž je součástí vymezených překryvných ochranných režimů (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná území apod.), které jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území. Pozemky v předmětném území jsou dále také součástí zemědělského půdního fondu s nejcennějšími půdami I. a II. třídy ochrany.

Námitka č.13
Výrok:
Odůvodnění:
Upraveným Návrhem ÚPmB (2021) je námitce již vyhověno, proto je bezpředmětná. Územní rezerva B-8 z návrhu ÚPmB (2020) byla na základě pokynu pořizovatele v souladu s podnětem určeného zastupitele aktivována a v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) vymezena jako návrhová plocha bydlení B/r1.

Námitka č.14
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s upřesněním řešení severní části lokality I-2 - plochu E řešit jako územní rezervu pro ostatní plochy – lehká výroba s územní rezervou dopravního napojení na ulici Černohorskou až na hranici města. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a severní část rozvojová lokalita I-2 z Konceptu ÚPmB je převedena do územní rezervy E-2.
Na základě uvedeného je tak v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) vymezena plocha územní rezervy E-2 s podmínkou prověření potřeby rozšíření návrhových ploch lehké výroby v lokalitě včetně související dopravní infrastruktury, použitelných po využití dosud nevyčerpaných rozsáhlých návrhových ploch pro lehkou výrobu a návrhových ploch komerční vybavenosti při ulici Hradecká, přičemž dopravní napojení nesmí být řešeno na ulici Černohorskou, aby nedocházelo ke kolizi s navazující rezidenční zástavbou. Předmětné požadavky na vymezení konkrétních ploch v lokalitě územní rezervy E-2 nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavky je proto nutné/možné uplatnit při aktivaci rezervy a ve fázi pořizování

MMB/0344498/2021
Námitky

změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití dané lokality resp. předmětné územní rezervy E-2, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Mokré Hory je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak v předmětné lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Dané území je také součástí hodnotného přírodního zázemí s registrovaným významným krajinným prvkem (VKP) Mokrohorské meze, které je nevhodné pro vymezení zastavitelných ploch a další zintenzivňování využití území na úkor volné krajiny, zejména pokud jsou v sousedství vymezené nové dosud nevyčerpané zastavitelné plochy rozvojové lokality MH-2 a územní rezerva pro bydlení B-3.

Námitka č.16

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Mokré Hory je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s převedením části rozvojové lokality Je-1 Konceptu ÚPmB do územní rezervy (územní rezerva B-3 Návrhu ÚPmB). Návrhem ÚPmB jsou tak v předmětné lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Územní rezerva B-3 je v Návrhu ÚPmB vymezena k prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení v lokalitě Mokrá Hora po vyčerpání stávajících návrhových ploch bydlení. Prozatím tedy není účelné, odůvodnění a žádoucí rezervu aktivovat (převádět na plochy návrhové). Předmětný požadavek na vymezení konkrétní plochy B/r2 v lokalitě územní rezervy B-3 tak nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavek je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci rezervy a to ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití lokality, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.17

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Mokré hory a Jehnic je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty I. a II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany a vymezeným ochranným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES)

MMB/0344498/2021
Námitky

vyplývajícího z odborného oborového dokumentu plánu ÚSES, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Mokrá Hora/Jehnice.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Jehnic je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami z var. II. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany a s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Jehnice.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.19
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Ořešína je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami z var. I. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany a s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Ořešín. Lokalita také přímo navazuje na předměty ochrany přírody a krajiny na registrovaný významný krajinný prvek (VKP) Prameniště Ořešínského potoka.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.20

MMB/0344498/2021
Námitky

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Ořešín/Jehnice jsou dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018". Územní plán města Brna koordinuje požadavky na uspořádání území, přičemž cílem je vytvořit územní podmínky pro vyvážený a udržitelný rozvoj území. Dle zpracovatele ÚP jsou pro bydlení vymezeny dosud nevyčerpané zastavitelné plochy v rámci rozvojové lokality Or-2 Klimešova-Jasná, proto je nevhodné vymezovat další zastavitelné plochy a zintenzivňovat využití území.

Námitka č.21
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Soběšic je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami (vypustit plochu So/S/1 a ponechat ZPF). Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy částečně s I. a II. třídou ochrany a s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Soběšice. Lokalita také přímo navazuje na předměty ochrany přírody a krajiny na registrovaný významný krajinný prvek (VKP) Soběšický potok.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.22
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Sadové je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB a v souladu s aktuálními podklady. Návrhem ÚPmB je tak naplněno výše uvedené a v předmětné lokalitě je vymezena plocha zahrádek "I".
Aktuálním podkladem - územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, 2018) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami zejména dle stávajícího využití; jedná se totiž většinově o menší pozemky s drobnými objekty zahradních chat využívané k samozásobitelské činnosti - zahrádkaření. Lokalita není vhodně zajištěna také technickou a dopravní infrastrukturou, a proto nebyla vyhodnocena ani jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) či plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR). Pro informaci nutno uvést, že

MMB/0344498/2021
Námitky

lokalita nebyla prověřována pro účel bydlení, protože předmětná studie se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek (předmětné území bylo ve všech třech variantách Konceptu ÚPmB určeno jako plocha zahrádek). Vzhledem k uvedenému zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprověřené funkční využití pro bydlení.
Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi intenzivně zastavěným územím města a hodnotným nezastavěným územím navazujících Soběšických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Námitka č.23

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-1 následujícím způsobem:
Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až pro první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně pro samostatnou změnu nového ÚPmB.
Na základě výše uvedeného tak byla územní rezerva B-1 v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (R43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Námitka č.24

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Líšně je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami dle var. I. konceptu ÚPmB.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany a to

MMB/0344498/2021
Námitky

především v případě dosud nevyčerpaných návrhových/zastavitelných ploch a neaktivovaných územních rezerv vymezených v rámci k.ú. Líšeň.
Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

Námitka č.25
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh ÚPmB vymezuje C-1 jako územní rezervu pro prověření potřeby rozšíření návrhových ploch smíšených obytných včetně občanské vybavenosti a dopravní infrastruktury v lokalitě pro budoucí rozvoj MČ Líšeň v souladu s požadavkem kompaktního města, neboť vymezit další plochu pro veřejnou vybavenost (vysokoškolský areál) není účelné z důvodu existence vysokoškolského kampusu v MČ Bohunice. Předmětný požadavek na vymezení konkrétní plochy B/r1 v lokalitě územní rezervy C-1 tak nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavek je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci rezervy a to ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití lokality, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.26
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Území Tuřan je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB je tak naplněno výše uvedené a v předmětné lokalitě je vymezena plocha zemědělská.
Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Tuřany.

Námitka č.27
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-2 následujícím způsobem:
„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní

MMB/0344498/2021
Námitky

rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění.“
Na základě výše uvedeného byla územní rezerva B-2 v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) ponechána, ovšem již bez podmínky prověření trasy komunikace D43 (R43) v souladu s podnětem určeného zastupitele.
Závěrem uvádíme, že na základě vyhodnocení námitek a připomínek uplatněných k Návrhu ÚPmB (2020) vyplynula potřeba prověřit rozsah vymezení územní rezervy B-2 ve prospěch jejího zvětšení v souladu se schváleným (dle § 30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018". Vzhledem k uvedenému byla územní rezervy B-2 v upraveném Návrhu ÚPmB zvětšena.
Předmětný požadavek na vymezení konkrétní plochy B/r1 a B/r2 v lokalitě územní rezervy B-2 tak nelze v této fázi pořizování zohlednit, protože aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území. Požadavek je proto nutné/možné uplatnit až při aktivaci rezervy a to ve fázi pořizování změn ÚPmB, které vyplynou z prověření nejvhodnějšího funkčního využití lokality, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Námitka č.28

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Území Židenic je dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB a v souladu s aktuálními podklady. Návrhem ÚPmB je tak naplněno výše uvedené a v předmětné lokalitě je vymezena plocha zahrádek "I".
Aktuálním podkladem - územní studií "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (atelier ERA, 2018) byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako plocha zahrádek se zahradními chatami zejména dle stávajícího využití území; jedná se totiž většinově o menší pozemky s drobnými objekty zahradních chat využívané k samozásobitelské činnosti - zahrádkaření. Lokalita není vhodně zajištěna také technickou a dopravní infrastrukturou, a proto nebyla vyhodnocena ani jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) či plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR). Pro informaci nutno uvést, že lokalita nebyla prověřována pro účel bydlení, protože předmětná studie se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek (předmětné území bylo ve všech třech variantách Konceptu ÚPmB určeno jako plocha zahrádek). Vzhledem k uvedenému zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprověřené funkční využití pro bydlení.
Celé předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v zástavbě a pohledově významného území, kterými je zajištěna 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". Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Dané lokalita je také vyhodnocena jako území se složitými základovými podmínkami - sesuvné území.

MMB/0344498/2021
Námitky

Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v zástavbě a pohledově významné plochy), a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

Námitka č.29

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z výsledků 1. opakovaného veřejného projednání nevyplynul žádný pokyn na úpravu návrhu ÚP ve smyslu převedení dalších rezerv bydlení a nestavebních ploch (uváděných u dílčích námitek) na rozvojovou lokalitu.
Žádná z lokalit uvedených v námitce pro vymezení zastavitelných ploch bydlení B/r1 s požadavkem na zpracování územní studie nebude do upraveného Návrhu nového ÚP pro 2. opakované veřejné projednání doplněna. Proto ani konkrétní podmínky pro pořízení územní studie uvedené v odstavci I.2.1. pod písmeny A. až F. nelze do upraveného Návrhu zapracovat.

Námitka č.30

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z výsledků 1. opakovaného veřejného projednání nevyplynul žádný pokyn na úpravu návrhu ÚP ve smyslu převedení dalších rezerv bydlení a nestavebních ploch (uváděných u dílčích námitek) na rozvojovou lokalitu.
Žádná z lokalit uvedených v námitce pro vymezení zastavitelných ploch bydlení B/r1 a B/r2 s požadavkem na zpracování územní studie nebude do upraveného Návrhu nového ÚP pro 2. opakované veřejné projednání doplněna. Proto ani konkrétní podmínky pro pořízení územní studie uvedené v odstavci I.2.2. pod písmeny A. až G. nelze do upraveného Návrhu zapracovat.

984

BRNO PLUS

PRO MĚSTO VZDĚLANOSTI NA KŘIŽOVATCE CEST

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344503
Příl.:

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

Námitky zástupce veřejnosti k upravenému návrhu územního plánu města Brna

I. Námitky

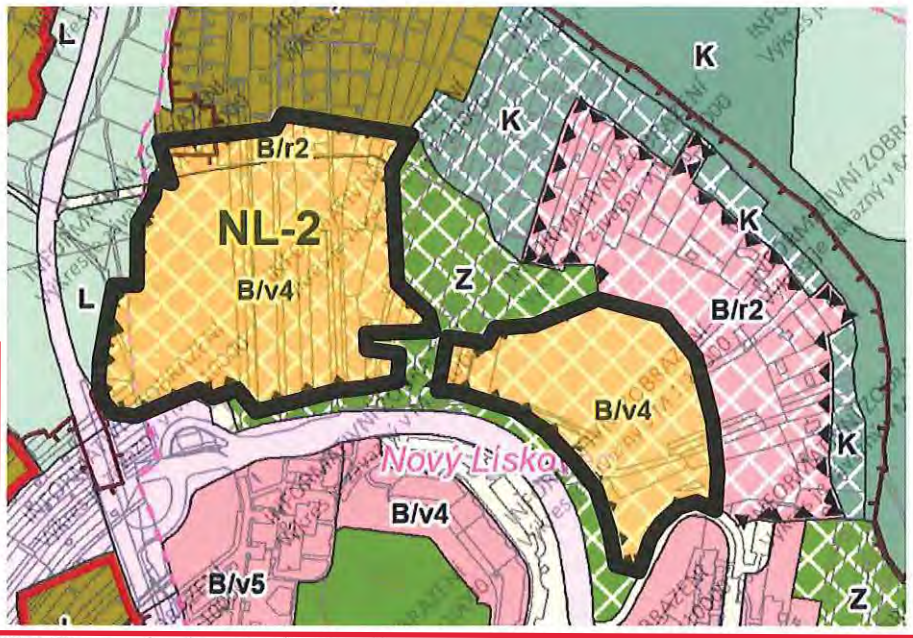
Spolek Brno+, z.s., Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294, který je zmocněným zástupcem veřejnosti, tímto podává na základě věcně shodných připomínek dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**"), následující námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna.

I.1 Lokalita KV II

1

Územní vymezení námitky: plochy B/v4 navržené v rámci lokality NL-2, městská část Brno-Nový Lískovec, při ul. Petra Křivky a Chironova, dle zákresu.

Námitka, tj. námi navrhované využití plochy: B/v2, případně v kombinaci s B/r2.



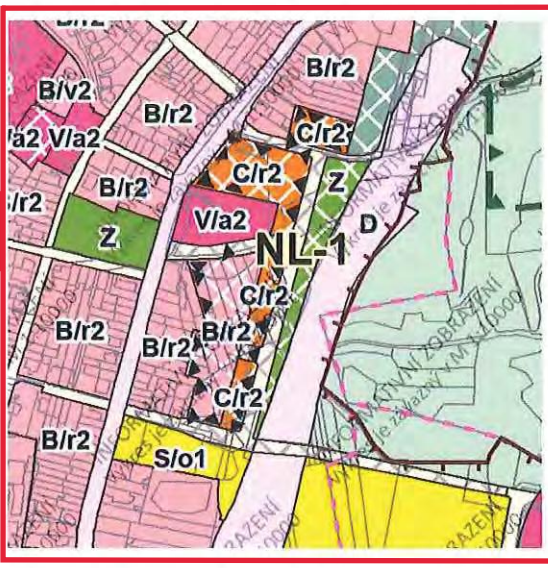
1

Odůvodnění námitky: s ohledem na velmi intenzivní zástavbu sídliště Kamenný vrch navrhujeme zástavbu s nižší výškovou úrovní a s volnou strukturou zástavby ve výškové úrovni 2. Připouštíme vhodnou kombinaci s rezidenční strukturou zástavby. Takové využití tzv. lokality KV II respektuje stávající bydlení na sídlišti Kamenný vrch a umožňuje využití dotčených pozemků. Významná většina dotčených pozemků je ve vlastnictví statutárního města Brna, tj. případné náklady na kompenzační opatření budou minimální.

I.2 Změna v lokalitě NL-1

Územní vymezení námitky: plochy C/r2 navržené v rámci lokality NL-1, městská část Brno-Nový Lískovec, při ul. Rybnická.

2



Námitka, tj. námi navrhované využití plochy: B/r2, případně v kombinaci s B/v2. 2

Odůvodnění námitky: s ohledem na okolní rozsáhlou zástavbu rodinných domů navrhujeme plochy bydlení s rezidenční strukturou zástavby ve výškové úrovni 2. Připouštíme vhodnou kombinaci s volnou strukturou zástavby. Takové využití řešeného území respektuje stávající bydlení a umožňuje ekonomicky srovnatelné využití dotčených pozemků.

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

Robert Kotzian, předseda spolku Brno+, z.s.,
Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294

MMB/0344503/2021
Námitky

MMB/0344503/2021

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.

Podkladem pro návrh řešení v lokalitě NL-2 je Územní studie Kamenný vrch II, které navrhla využití území jak pro zástavbu bytovou, tak pro zástavbu rodinnou. Pro tu je určeno území v horní části svahu, pod ulicí Travní, v části s převahou soukromých pozemků. Ve spodní části svahu, na pozemcích v majetku smB je území určeno pro zástavbu bytovou.

Změna specifikace struktury zástavby v jihozápadní části lokality z "v4" na "r2" není s ohledem na budoucí záměry města v oblasti bytové výstavby (vč. obecních bytů určených pro seniory, mladé rodiny) žádoucí.

Předmětem návrhu v novém ÚP dle řešení z ÚS není severozápadní část území, kde jsou i nadále ponechány plochy zahrádek, proto je pro zástavbu rodinnou se specifikací "r2" určena v novém ÚP pouze část území pod západním úsekem ulice Travní.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel žádá o změnu regulativu na předmětných plochách z C/r2 na B/r2, případně na B/v2. Odůvodňuje to návazností na stávající zástavbu rodinných domů v okolí a umožnění ekonomicky srovnatelného využití předmětných ploch. Předmětné plochy vytvářejí úzký pás podél intenzivně využívané silnice I/23 (ul. Bítešská) a daný způsob využití – plochy smíšené obytné (C) u nich byl zvolen záměrně, aby pomohl odclonit negativní dopady přilehlé komunikace (především hluk) vůči přilehlým plochám bydlení. Plochy smíšené obytné (C) však nevylučují bydlení jako hlavní způsob využití. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba). Rezidenční uspořádání zástavby (r) je v celém širším okolí předmětných ploch a z toho důvodu bylo toto uspořádání zvoleno i pro předmětné plochy. Není důvod měnit způsob uspořádání na volnou zástavbu (v).

983

BRNO PLUS

PRO MĚSTO VZDĚLANOSTI NA KŘIŽOVATCE CEST

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344505
Příl.:

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

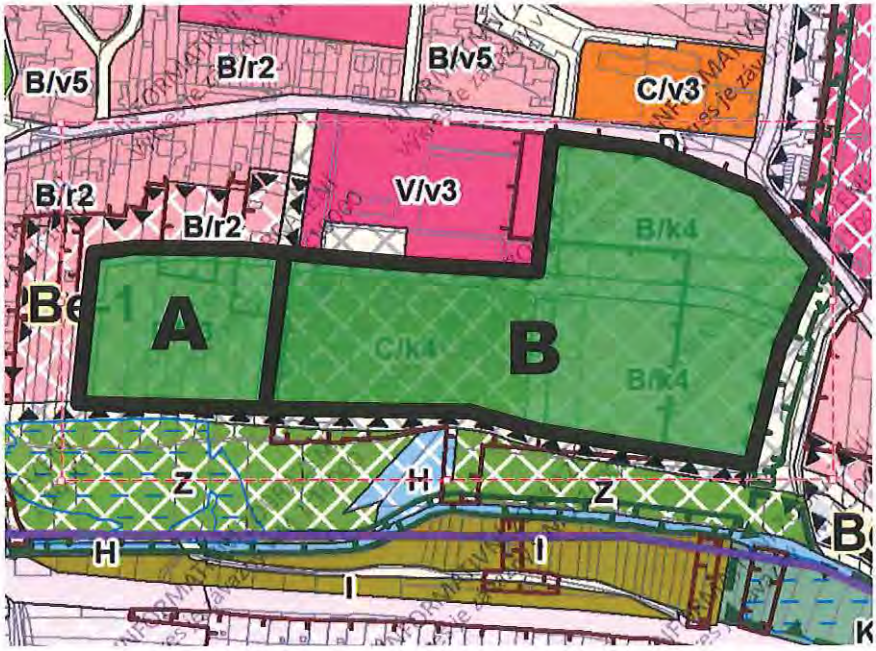
Námitky zástupce veřejnosti k upravenému návrhu územního plánu města Brna

I. Námitky

Spolek Brno+, z.s., Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294, který je zmocněným zástupcem veřejnosti, tímto podává na základě věcně shodných připomínek dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**"), následující námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna.

I.1 Zástavba areálu bývalé zahradnické školy v Bohunicích

Územní vymezení námitky: plocha C/k3 navržená v rámci lokality Be-1, územní rezervy B-9 a B-10, městská část Brno-Bohunice, při ul. Lány, dle zákresu (podklad zákresu je z prvního návrhu).



Námitka:

- na části označené „A" stanovit plochy B/r2;
- na části označené „B" stanovit plochy zemědělské, případně plochy městské zeleně, vycházející ze stávajícího skutečného využití, případně částečně stanovit funkční typ B/r1, současně však nejméně 1/5 rozlohy části B vymezit jako plochu městské zeleně (Z) propojující stávající bydlení v sídlišti v prodloužení ul. Arménská na plochu Z jižně od lokality Be-1;

1 2

- pro využití řešeného území (plochy A a B vyznačené v zákresu) zpracovat územní studii nahrazující územní studii „Bohunice, ulice Lány" z roku 2017, a to s následujícími podmínkami:
  - v části A rozvíjet rezidenční charakter lokality s nízkopodlažní zástavbou ve výškové úrovni nejvýše 2;
  - v části B stanovit plochy vycházející ze stávajícího skutečného využití (plochy zemědělské, případně plochy městské zeleně), případně částečně stanovit funkční typ B/r1;
  - vymezit veřejná prostranství, komunikace a chodníky pro zajištění prostupnosti řešeného území;

3

3

- dopravní napojení směřovat do křižovatky ul. Čeňka Růžičky a Vyhlídalova a na východní straně řešeného území, bude-li nezbytné, koordinovat s dopravním napojením lokalit Be-8 a Be-10; a
- vymezit propojení stávajícího sídliště pásem městské zeleně (o rozloze nejméně 1/5 rozlohy části B) v prodloužení ul. Arménská s plochou městské zeleně jižně od lokality Be-1.

3

Odůvodnění námitky: s ohledem na velmi intenzivní zástavbu bohunického sídliště a vysokou dopravní zátěž území navrhujeme na části B stanovit plochy zemědělské (kód A) nebo městské zeleně (kód Z) vycházející ze stávajícího skutečného využití, případně částečně stanovit funkční typ B/r1, tj. bydlení v rodinných domech nejnižší výškové úrovně. V části A navrhujeme dotvořit stávající stabilizovanou zástavbu stejným funkčním typem B/r2, tj. rodinnými domy ve výškové úrovni 2. Podrobnosti využití území vyznačeného v zákresu (tj. částí A i B) požadujeme za výše uvedených podmínek prověřit v územní studii, která nahradí územní studii „Bohunice, ul. Lány" z roku 2017. Takové využití lokality bývalé zahradnické školy prakticky nenarušuje stávající bydlení na intenzivně urbanizovaném území městské části Brno-Bohunice a přitom umožňuje přiměřené využití dotčených pozemků.

Touto námitkou reagujeme na situaci, ve které se lokalita nachází. Jihomoravský kraj významnou část dotčených pozemků prodal soukromé osobě, přičemž východní část území B přešla do soukromých rukou již v roce 2005. Nyní tyto pozemky město Brno považuje za rozvojové, a to na základě již schválené územní studie „Bohunice, ul. Lány", kterou požadujeme nahradit novou územní studií s výše uvedenými podmínkami. **V nastalé situaci navrhujeme realistické a kompromisní řešení, které na jedné straně umožní pozemky v přiměřené míře využít k doplnění rezidenční funkce městské části Brno-Bohunice, ale které na druhé straně minimalizuje dopad na stávající bydlení. Stanovení využití B/r2 v části A a případné částečné stanovení využití B/r1 v části B je kompromisní a realistické řešení, které, jakmile bude uskutečněno, natrvalo zajistí, že v řešeném území nebude v budoucnu realizována intenzivní výstavba.**

Navrhované využití 1/5 území B pro městskou zeleň v podobě pásu propojujícího ul. Lány s plochami Z jižně od lokality Be-1 umožní kvalitní napojení stávajícího bydlení v bohunickém sídlišti na tyto plochy Z, které budou v rámci intenzivně urbanizovaného území městské části plnit rekreační funkci (zvláště např. ve spojení s naší námitkou uvedenou v kap. I.7).

I.2 Lokalita Be-5 a její část při ul. Ukrajinská

Územní vymezení námitky: lokalita Be-5, městská část Brno-Bohunice, při ul. Ukrajinská, dle zákresu (podklad zákresu je z prvního návrhu).

4

Námitka:

5

- část vyznačenou v zákresu vyjmout z lokality Be-5 a z území určeného k prověření územní studií ÚS-22; a
- změnit využití části vyznačené v zákresu na stabilizované plochy:
  - V (veřejná prostranství) v trase stávajícího chodníku k tramvajové trati;
  - D (doprava) na ploše stávající autobusové smyčky; a
  - Z (městská zeleň) ve zbývající části řešeného území.



4

5

Odůvodnění námitky: část lokality Be-5 jižně od tramvajové tratě bude ovlivňovat bydlení ve stabilizovaných plochách stejně jako část této lokality severně od tramvajové tratě. Pokud jde o část lokality Be-5 vyznačenou v zákresu (při autobusové smyčce), uvádíme následující. Plocha Z západně od území

vyznačeného v zákresu vhodně odděluje obydlenou část bohunického sídliště od tramvajové tratě a především od budoucí intenzivní zástavby lokality Be-5. Dopravní napojení této části lokality Be-5 je možné pouze z ul. Ukrajinská, ale je komplikované vzhledem k autobusové smyčce. S ohledem na pohodu bydlení na ul. Ukrajinská je vhodnější zachovat souvislý pás městské zeleně od ul. Dlouhá po areál SBD Družba a lokalitu Be-5 rozvíjet v jejích zbývajících částech. Navržená námitka by zachovala oddělující funkci stávající městské zeleně a současně umožnila nekonfliktní rozvoj zbývajících částí lokality Be-5.

I.3 Parkoviště Ukrajinská 13 až 21

Územní vymezení námitky: veřejné parkoviště přibližně trojúhelníkového tvaru před domy Ukrajinská 13 až 21 (dále jen „parkoviště"), městská část Brno-Bohunice, dle zákresu (podklad zákresu je z prvního návrhu).



Námitka:

6 • plochu parkoviště vyznačit jako stabilizovanou plochu veřejného prostranství dle stávajícího využití;

7 • plochu parkoviště vyjmout z území určeného k prověření územní studií ÚS-22; a

8 • parkování pro návštěvníky Ústředního hřbitova řešit výhradně na ploše veřejného prostranství navržené pro realizaci projektu „Západní vstup do Ústředního hřbitova".

Odůvodnění námitky: stávající veřejné parkoviště nedostačuje ani pro stávající bydlení. Zahrnutí řešeného území do rozvojového projektu „Západní vstup do Ústředního hřbitova" by si mohlo vynutit výstavbu hromadných garáží na této ploše ve výškové úrovni 2 (tj. do 10 m), což je cca jedna třetina výšky okolních panelových domů. S ohledem na intenzivní zástavbu bohunického sídliště by takové řešení parkování pro projekt „Západní vstup do Ústředního hřbitova" výrazně narušilo stávající bydlení. Takové „zakousnutí" rozvojového projektu do ploch stabilizovaného bydlení na ul. Ukrajinská je nepřiměřené a nepotřebné. Plocha veřejného prostranství navrhovaná pro realizaci projektu „Západní vstup do Ústředního hřbitova" je dostatečně rozlehlá a umožňuje řešit i parkování návštěvníků Ústředního hřbitova.

I.4 Hasičská zbrojnice a hasičské cvičiště

Územní vymezení námitky: stávající cvičiště jednotky sboru dobrovolných hasičů v areálu Ukrajinská 2 (dále jen „cvičiště"), lokalita Be-5 a plocha veřejného prostranství navržená za účelem realizace „Západního vstupu do Ústředního hřbitova", městská část Brno-Bohunice, dle zákresů (podklad druhého zákresu je z prvního návrhu).

Námitka:

9 • plochu cvičiště (viz první zákres) vyznačit jako stabilizovanou plochu s funkčním typem S (sport), případně s jiným funkčním typem odpovídajícím stávajícímu využití;

9 • do podmínek pro zpracování územní studie ÚS-22 doplnit podmínku *„respektovat stávající hasičskou zbrojnici v části budovy č.p. 678 v k.ú. Bohunice včetně nádvoří na pozemku p.č. 1197/99 v k.ú. Bohunice"*;

• do podmínek pro zpracování územní studie ÚS-22 doplnit podmínku *„respektovat stávající cvičiště jednotky sboru dobrovolných hasičů, potřebu dopravní obsluhy cvičiště a stávající pěší propojení objektu hasičské zbrojnice s cvičištěm"*;

9

- plochu cvičiště vyjmout z lokality Be-5; a
- upravit vedení rezervy pro komunikaci (viz druhý zákres) přes část lokality Be-5 v prodloužení lávky přes tramvajovou dráhu tak, aby tato rezerva nebyla v kolizi s cvičištěm.



9

Odůvodnění námitky: na vyznačeném území je za nemalých nákladů realizováno cvičiště jednotky sboru dobrovolných hasičů, které navazuje na sídlo jednotky v přilehlé budově Ukrajinská 2. Cvičiště je pravidelně využíváno a je pro městskou část nepostradatelné. Návrh územního plánu pokrývá cvičiště dílem plochou W a dílem veřejným prostranstvím. Městská část nedisponuje náhradními prostorami pro vybudování hasičské zbrojnice ani cvičiště.

I.5 Plochy komerční vybavenosti při ul. Čeňka Růžičky

Územní vymezení námitky: lokalita Be-11, městská část Brno-Bohunice, při ul. Čeňka Růžičky.

Námitka:

- na stávajícím severním veřejném parkovišti stanovit plochu změn D/v1; a
- kartu lokality Be-11 přizpůsobit funkci D/v1 a vložit pokyn *„respektovat stávající vzrostlou městskou zeleň"*.

10

Odůvodnění námitky: severní parkoviště má s ohledem na terénní stupeň po jeho západní straně potenciál k výstavbě nízkopodlažních hromadných garáží. Zástavba na ul. Spodní je enormně intenzivní s velkým nedostatkem veřejných parkovacích míst. Služby a obchod jsou pro tuto lokalitu dobře dostupné v obchodních střediscích Kalinka a Kavkaz. Dotčené pozemky jsou s jedinou výjimkou v majetku statutárního města Brna, což vylučuje nutnost kompenzačních opatření.

10

I.6 Garáže Souhrady

11

Územní vymezení námitky: plocha hromadných garáží jižně od domu Souhrady 14 včetně jejího bezprostředního okolí, městská část Brno-Bohunice.

Námitka: změnit na stabilizovanou plochu s výškovou úrovní odpovídající skutečnosti, tj. s výškovou úrovní 1.

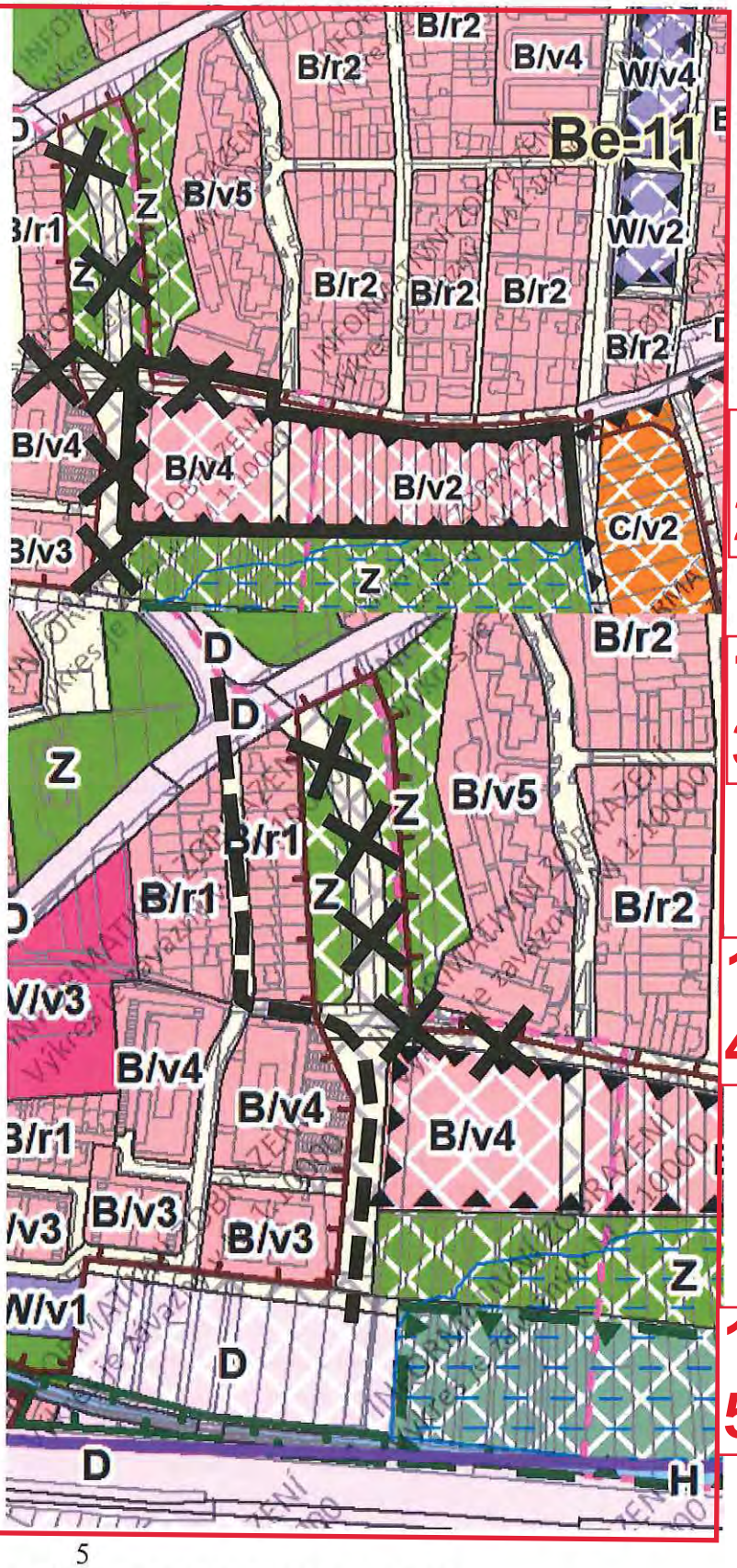
11

Odůvodnění námitky: využití území ve stabilizovaných plochách má dle textové části návrhu územního plánu města Brna vycházet z dosavadního charakteru a potvrzovat jej, nebo na něj bezprostředně navazovat. To se vztahuje i na výškovou úroveň dosavadního využití. Na řešené území (plocha hromadných garáží) se však vztahuje využití B/v5 odpovídající stávajícím panelovým domům Souhrady 2 až 14 sudá. To je však v příkrém rozporu s výškovou úrovní těchto garáží, která má hodnotu 1. Ve stabilizovaném území se dle textové části návrhu územního plánu za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání připouští modernizace, revitalizace, přestavby a dostavby. Pokud by dostavba či přestavba dotčených garáží proběhla dle využití B/v5, čímž by se radikálně zvětšil objem této stavby (a fakticky by nešlo

o přestavbu ani dostavbu, ale o novostavbu), zcela jistě by se nejednalo o respektování podmínek stávajícího využití území.

I.7 Ul. Dvořiště, Souhrady a Vyhlídalova

Územní vymezení námitky: prodloužení ul. Dvořiště v úseku od křížení s ul. Souhrady směrem na západ (dále jen „prodloužení ul. Dvořiště"), rezerva pro komunikaci obsluhující budoucí železniční stanice Brno-Starý Lískovec a plocha C/v4 v rámci lokality Be-1, městská část Brno-Bohunice a Brno-Starý Lískovec, dle zákresů (podklady zákresů jsou z prvního návrhu).



Námitka:

- plochu Z za domy Souhrady 2 až 14 sudá propojit pásem městské zeleně s plochami Z a K jižně od plochy C/v4, tj. respektovat stávající stav;
- do karty lokality Be-1 přidat podmínku respektování pásu vzrostlé zeleně oboustranně lemující polní cestu při západní hraně plochy C/v4 (kterou navrhujeme změnit na Z) a prověřit změnu funkčního typu na tomto pásu na K (krajinná zeleň);
- rezervu pro komunikaci obsluhující budoucí železniční stanici Brno-Starý Lískovec včetně propojení ul. Dvořiště na ul. U Leskavy (dle značek „X" v prvním zákresu) celou zrušit a nahradit tuto rezervu funkčním typem Z (městská zeleň) a namísto této rezervy řešit dopravní obsluhu železniční stanice Brno-Starý Lískovec pouze ulicí U Leskavy tak, jak je od počátku plánováno;
- jakožto alternativu k úplnému zrušení rezervy pro komunikaci obsluhující železniční stanici Brno-Starý Lískovec (dle předchozí odrážky) požadujeme prověřit kompromisní řešení patrné z druhého nákresu, kdy je dopravní obsluha této železniční stanice naznačena přerušovanou čarou a ke

15 16

zrušení rezervy pro komunikaci by došlo pouze v úseku podél ul. Souhrady (dle značek „X" ve druhém zákresu), přičemž by současně došlo ke zrušení prodloužení ul. Dvořiště pouze ke komunikaci naznačené přerušovanou čarou (dle značek „X" ve druhém zákresu); prověřte také variantu rozložení dopravní obsluhy této železniční stanice mezi trasu vyznačenou přerušovaně ve druhém zákresu a ul. U Leskavy (jižní část);

- plochu C/v4 změnit na plochu městské zeleně (Z) a krajinné zeleně (pás zeleně lemující polní cestu dle jedné z předchozích odrážek).

Odůvodnění námitky: na jižní straně ul. Vyhlídalova a Dvořiště navrhujeme změnu struktury zástavby z volné na rezidenční, což umožní kvalitnější dotvoření uliční fronty.

Na ploše C/v4 požadujeme ponechat funkci dle stávajícího územního plánu, tj. městskou zeleň, a tím propojit plochy městské zeleně mezi domy na ul. U Leskavy a Souhrady s plochou městské zeleně jižně od ploch C/v4 a B/r2 vyznačených v prvním zákresu a **vytvořit tak souvislou plochu městské zeleně od ul. Elišky Přemyslovny až k ul. Střelická**, což umožní rozvíjet kvalitní rekreační zázemí intenzivně urbanizovaného území městské části Brno-Bohunice. **Kvalitní rekreační zázemí dobře dostupné pěší dopravou (s malými dětmi) v městské části Brno-Bohunice výrazně chybí. Charakter stávající i plánové zástavby vytváří řadu limitů pro vybudování rekreačního zázemí. Tato naše námitka předkládá řešení, které je schůdné a přitom umožní tento problém ve významné míře řešit.**

Při západní hraně plochy C/v4 (kterou navrhujeme změnit na Z) vede polní cesta po obou stranách lemovaná vzrostlou zelení, která již nyní propojuje konec prodloužení ul. Dvořiště s vodním tokem Leskava, tj. rovněž s plochami městské zeleně (Z) a krajinné zeleně (K) jižně od této plochy C/v4. Kompenzační opatření jsou v případě této změny vyloučena, protože ve stávajícím územním plánu je na této ploše C/v4 stanoven funkční typ Z. Požadujeme zajistit ochranu uvedeného pásu vzrostlé zeleně lemujícího polní cestu stanovením funkčního typu K (krajinná zeleň). Změna této plochy C/v4 na plochy Z a K umožní komfortní pěší propojení urbanizovaných částí bohunického sídliště s plochami Z a K jižně od této plochy C/v4. **Lze shrnout, že změna využití plochy C/v4 dle této naší námitky (tj. na městskou a krajinnou zeleň) bude, ve spojení s dalšími částmi této námitky, plnit významnou krajinotvornou funkci, neboť celistvě propojí již funkční městskou zeleň v sídlištní zástavbě v severojižním směru od Mikuláškova náměstí přes plochy při ul. Osové až k vodnímu toku Leskava.**

Současně požadujeme zamezit nežádoucímu přivedení intenzivní dopravy z ul. Lány na ul. Dvořiště, a to zrušením protažení ul. Dvořiště za křížení s ul. Souhrady (a to v obou variantách řešení dopravní obsluhy budoucí železniční stanice Brno-Starý Lískovec). Toto protažení ul. Dvořiště by ze západní části ul. Vyhlídalova a z ul. Dvořiště učinilo intenzivně využívanou tranzitní (vzhledem k území městské části Brno-Bohunice) komunikaci se značnými dopady na stávající bydlení.

Rezervu pro komunikaci obsluhující budoucí železniční stanici Brno-Starý Lískovec navrhujeme (v první variantě) zcela zrušit a namísto ní v návrhu územního plánu řešit dopravní obsluhu této železniční stanice pouze ulicí U Leskavy tak, jak je od počátku plánováno. Komunikace využívající tuto rezervu, včetně touto komunikací vynucené přestavby křižovatky Osová-Elišky Přemyslovny-U Leskavy, by zásadním způsobem narušila výše uvedený záměr vybudování celistvého systému městské a krajinné zeleně a zásadně by narušila pohodu bydlení na ul. Souhrady. **Požadujeme proto prověřit rovněž druhou variantu – alternativní řešení, které tyto negativní dopady mít nebude (je celkově méně nákladné a nevynucuje přestavbu křižovatky Osová-Elišky Přemyslovny-U Leskavy) a současně umožňuje řešit problém dopravní obsluhy železniční stanice Brno-Starý Lískovec s přijatelnými dopady na bydlení v ul. U Leskavy, neboť v úseku mezi tamními bytovými domy je situace obtížnější než v úseku mezi rodinnými domy na této ulici.** V rámci této druhé varianty požadujeme současně prověřit i možnost rozložení dopravní obsluhy železniční stanice

Brno-Starý Lískovec mezi trasu vyznačenou přerušovanou čarou ve druhém zákresu a druhou (jižnější) polovinu ul. U Leskavy s jednosměrným provozem MHD, čímž by současně mohlo být řešeno i otáčení vozů MHD objezdem bytových domů na ul. U Leskavy (postavených na stabilizovaných plochách B/v4 a B/v3).



I.8 Plochy pro bydlení v lokalitě Be-6 Červený kopec včetně komunikace Sty/2

Územní vymezení námitky: plochy B/v4 v rámci lokality Be-6, městská část Brno-Bohunice, dle zákresu, a komunikace Sty/2 v rámci lokality Be-6.

17 18

Námitka:

- plochy B/v4 změnit na B/r2; a
- doplnit kartu lokality Be-6 o podmínku v části Doprava v následujícím znění: *„Stavby podél komunikace Sty/2 lze umisťovat pouze tak, aby komunikaci Sty/2, při zahrnutí přilehlých chodníků a dalších náležitostí uličního prostoru (podélná parkovací stání, stromořadí apod.), bylo možné vést souvisle v celkové šíři alespoň 14 metrů.“*; a
- doplnit textovou část návrhu územního plánu o minimální šířkové standardy nových komunikací.

17 18

Odůvodnění námitky: pro celou rezidenční část lokality Be-6 je navrhováno využití B/r2, kromě dvou ploch B/v4, které jsou předmětem této námitky. Tyto dvě plochy B/v4, zejména pro svou výškovou úroveň, budou narušovat jinak jednotný ráz celé lokality Červeného kopce. Proto navrhujeme sjednotit kódy ploch pro bydlení v lokalitě Be-6 na B/r2.

Komunikace Sty/2 bude významnou komunikací, která zčásti sleduje stopu ul. Kejbaly. Při umisťování staveb je nezbytné držet územní rezervu v šíři, která odpovídá významu této komunikace a která umožní realizaci všech náležitostí kvalitního uličního prostoru.

19

Současně v této souvislosti navrhujeme **doplnit textovou část návrhu územního plánu o minimální šířkové standardy nových komunikací**, popř. jiných liniových záměrů, které umožní stavebním úřadům při rozhodování v území ponechávat dostatečně široké rezervy pro vedení těchto komunikací. Příkladem potřebnosti takových standardů může být nešťastná situace ohledně dopravní obsluhy budoucí železniční stanice Brno-Starý Lískovec ulicí U Leskavy.

19

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

Robert Kotzian, předseda spolku Brno+, z.s.,
Ukrajinská 544/17, 625 00 Brno, IČ: 03505294

MMB/0344505/2021
Námitky

MMB/0344505/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatel námitky označil v předmětném území graficky části "A" a "B" a opět k nim při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil dílčí námitky, níže uvedený text se váže k oběma částem.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.
Proto byla v návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 předložena lokalita Be-1 v upravené podobě: ve východní části jižně ulice Lány byl rozsah stavebního využití výrazně redukován - omezen na návrhovou plochou C/k3, plochy veřejných prostranství pro obsluhu území a nárožní malého rozsahu, pro zbývající území byly vymezeny nestavební plochy zemědělské (A) s územními rezervami B-9 a B-10. Řešení projednané pro východní část lokality Be-1 (jižně ulice Lány) v 06/2021 bylo výsledkem zohlednění zájmů místní samosprávy i zájmů města, větší rozsah rozvoje v daném území na podkladu ÚS Lány z roku 2017 nebyl podpořen.
Zároveň není zájmem samosprávy města vymezovat ani částečně cílové využití pro městkou zeleň Z; lokalita byla jako celek v roce 2017 prověřena pro rozvoj stavebního využití, ten byl vyjádřen vyznačením územních rezerv nad plochami A. Proto lokalita zůstane beze změny i pro 2. opakované veřejné projednání v 12/2021.
Upraveným návrhem ÚP z 1. opakovaného projednání v 06/2021 již bylo částečně vyhověno námitce v území označeném písmenem "B", a to v rozsahu vymezené plochy zemědělské (A).

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatel námitky označil v předmětném území graficky části A a B a uplatnil k nim dílčí námitky. Text Odůvodnění uvedený pořizovatelem u námitky č. 1 se váže k oběma částem, proto odůvodnění námitky 2 - viz u námitky č. 1.
Upraveným návrhem ÚP z 1. opakovaného projednání v 06/2021 již bylo částečně vyhověno námitce v území označeném písmenem "B", a to v rozsahu vymezené plochy zemědělské (A).

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Dle Odůvodnění pořizovatele u námitky č. 1 nebyl rozvoj v lokalitě Be-1 v její východní části jižně ulice Lány po vyhodnocení výsledků projednání 1. kola veřejného projednání v 06/2020 potvrzen (vyjma návrhové plochy C), není nutno pro území vymezit v novém ÚP povinnost pořídit územní studii.
Pro omezený rozvoj v rozsahu vymezené plochy C lze vycházet s pořízené ÚS Lány.

Námitka č.4

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plocha komerční vybavenosti v lokalitě Be-5 přiléhající k ploše městské zeleně jižně od tramvajové tratě je vymezena jako plcha stavební již dle současného územního plánu (zejména pro plochy SO a SV) a byla vymezena již ve všech variantách konceptu územního plánu. Jedná se tedy o kontinuitu v územním plánování. V této části lokality Be-5 je nutné prověřit územní studií přesné budoucí uspořádání. Z důvodu zachování funkčního využití (viz námitka 5) není vyjmutí lokality z území, ve kterém je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie, důvodné.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje v lokalitě Be-5 vymezení plochy veřejného prostranství v trase chodníku, vymezení plochy dopravy v místě stávající autobusové točny a vymezení plochy městské zeleně, a to ve vymezeném území dle zákresu, který je součástí podání. Zdůvodnění předmětného řešení lze shrnout následovně:
1. Plocha komerční vybavenosti v lokalitě Be-5 přiléhající k ploše městské zeleně jižně od tramvajové tratě je vymezena jako plcha stavební již dle současného územního plánu a byla vymezena již ve všech variantách konceptu územního plánu. Jedná se tedy o kontinuitu v územním plánování.
2. Dopravní komunikace a veřejná prostranství lze realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Podrobnější řešení lokality bude zpřesněno na základě územní studie ÚS-22, která je pro rozvojovou lokalitu v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona stanovena jako podmínka pro rozhodování v území. V podrobnosti územního plánu (měřítko 1:10 000) není možné vymezovat veřejná prostranství pro chodníky. Vlastník pozemků v místě autobusové smyčky (město Brno) neuplatnil k návrhu ÚPmB výhrady.
3. Lokalita Be-5 má výhodnou dopravní polohu, proto je pro intenzivní využití pro účely komerční vybavenosti vhodná. Zeleň je dostatečně kompenzována v lokalitě Červeného kopce a přilehlou plochou městské zeleně Z. Veřejná prostranství (včetně zeleně) je možné realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno stávající parkoviště při ulici Ukrajinské vymezit plochou stabilizovanou, dle stávajícího využití.
Vzhledem k deficitu parkovacích stání na sídlištích je nevhodné pouze stabilizovat povrchová plošná parkoviště. Vhodnou alternativou je v některých územích možná intenzifikace parkování do objektu, kterou lze v tomto případě, v případě shody, provést.
Struktura i intenzita je navržena odpovídající charakteru území – D/v2; s ohledem na odstupové vzdálenosti, vzrostlou zeleň a zvýšená přízemí panelových domů není okolní zástavba ovlivněna nepřiměřeným způsobem. Naopak případný objekt by mohl odclonit zatížení od komunikace v ulici Ukrajinské.
Pokud nebude zájem tuto nabídku využít, zůstane území využíváno stávajícím způsobem jako povrchové parkoviště.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

MMB/0344505/2021
Námitky

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno vyjmout stávající parkoviště při levé straně ulice Ukrajinské z území řešeného územní studií ÚS-22.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a stávající parkoviště při ulici Ukrajinské bylo vyjmuto z řešení územní studie ÚS-22; hranice řešeného území územní studie byla upravena.
Požadavek je v dokumentaci zohledněn.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno, ve vztahu k parkovišti při levé straně ulice Ukrajinské (přestavbová plocha dopravy D/v2), aby parkování pro návštěvníky Ústředního hřbitova bylo řešeno výhradně na ploše veřej. prostranství pro tento účel navrženého.
Jak vyplývá z karty lokality (viz Příloha č.1 Závazné textové části) Be-10 Ústřední hřbitov – rozšíření, rozvojové plochy pro Ústřední hřbitov včetně dopravní plochy pro hromadné parkování vozidel jsou navrženy v západní části návrhové/přestavbové plochy V/-/h, která je vymezena východně od ulice Ukrajinské, zcela mimo v námitce uvedenou dopravní plochu.
Z výše uvedeného vyplývá, že předmětné parkoviště nebude dotčeno a námitce je tímto způsobem vyhověno.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

jsou vymezeny stávajícím územním plánem převážně plochy průmyslu (PV) a plochy smíšené obchodní (SO). Z uvedeného je vhodné zachovat kontinuitu v podobě zastavitelných ploch. S využitím předmětné lokality pro komerční vybavenost taktéž počítaly všechny varianty konceptu. Využití dané lokality pro účely komerční vybavenosti je s ohledem dobré dopravní dostupnosti (jak individuální dopravou, tak MHD) vhodné. Hasičská zbrojnice a cvičiště v rozvojové lokalitě Be-5 se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví města Brna, tedy objednatele územního plánu. Návrh územního plánu je tak v souladu s vůlí vlastníka. V plochách komerční vybavenosti je využití pro sport možné v rámci přípustného využití. Vzhledem k předpokládanému využití lokality není stanovení podmínky respektování cvičiště dobrovolných hasičů vhodné. Z uvedeného taktéž není vhodné vyjmout toto cvičiště z rozvojové lokality ani upravovat směrové vedení plochy veřejného prostranství.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Prostorové řešení lokality bude prověřeno předepsanou územní studií. Zeleň a dopravní infrastruktura je přitom přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Bude-li považovat pořizovatel nebo zpracovatel této územní studie vymezení příslušných ploch za účelné, je to toto řešení dle návrhu ÚPmB přípustné a změna návrhu ÚPmB tak není nutná.

MMB/0344505/2021
Námitky

Námitka č.11

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 pro 2. opakované veřejné projednání bez pokynu k úpravě.

Objekt hromadných garáží Souhrady 2 je v platném ÚPmB součástí stabilizované plochy bydlení, slouží obyvatelům BD v předmětné ploše. Jako součást plochy bydlení je převzat do nového ÚP, jeho zařazení do plochy s výškovou úrovní "5" neznamená automaticky, že je možné tuto výškovou úroveň vztahovat i na nízkopodlažní zástavbu (dopravní stavbu) související s bydlením. Samostatná funkční plocha D by do území promítla stávající využití území pro řešení dopravy v klidu, šlo by o plochu s rozlohou cca 0,2 ha. S ohledem na měřítko hlavního výkresu a metodiku vymezování ploch se zpracovatel nového ÚP neztotožňuje s vymezením dílčí podměrečné funkční plochy a dle svého odborného názoru ponechá objekt hromadných garáží jako součást stavební plochy pro bydlení.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, pořizovatel námitce znovu nevyhovuje, byť na základě pokynu dojede v předmětném území k úpravě návrhu pro 2. opakované veřejné projednání.

Nesouhlasnou připomínku s vymezenými stavebními plochami C/v4 a B/r2 v západní části lokality Be-1 MČ Brno - Starý Lískovec opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Nesouhlasnou připomínku s vymezenou stavební plochou C/v4 v západní části lokality Be-1 na správním území sousední městské části opakovaně uplatnila i MČ Brno-Bohunice.

Návrh řešení rozsahu stavebních ploch v dané části lokality byl na základě uplatněného podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona, při vyhodnocení podání z 1. veřejného projednání v 06/2020 ponechán pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 beze změny, došlo pouze k úpravě funkční plochy z bydlení na funkci smíšenou obytnou.

Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením západní části lokality znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem 0553430/2021 ze dne 25.10.2021 (doplňujícím doporučení uplatněná dopisy č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 a č.j. MMB/0526164/2021 ze dne 8.10.2021) k lokalitě Be-1 na základě doporučení RMB R8/177 ze dne 20.10 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Starý Lískovec a MČ Brno – Bohunice, a to na omezení rozsahu návrhové stavební plochy C/v4 při západním okraji lokality v šířce 35 m podél plochy veřejného prostranství (pro napojení terminálu IDS Starý Lískovec) a vymezení návrhové plochy městské zeleně Z.

Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude v západním konci lokality Be-1 upraven, plocha C/v4 bude dle odborného názoru zpracovatele vymezena v šířce 35 m.

Touto úpravou dojde k posílení ploch městské zeleně v lokalitě Be-1, nedojde však k námitkou požadovanému propojení plochy městské zeleně Z za domy na ul. Souhrady s plochou městské zeleně Z vymezené jižně ulice Dvořiště, proto nelze námitce vyhovět.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

MMB/0344505/2021
Námitky

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, pořizovatel námitce vyhovuje jiným způsobem, s odkazem na obecný princip doplněný do textové části ÚP, kap. 4.4.1. Principy využití území pro veřejná prostranství, v pododstavci Stromořadí na str. 46 , princip, který se týká stávajících stromořadí, která je nutno považovat za hodnotu v území, jež má být zachována. Tento obecný princip lze tedy aplikovat i v případě budoucího stavebního využití návrhové plochy C/v4, která zahrnuje pozemek parc. č. 1750/2 k. ú. Starý Lískovec v majetku smB, na kterém se předmětná alej nachází. Není nutné konkrétní požadavek promítat do karty lokality Be-1, je obecně platný na celém území města. Spolu s tím byla k problematice stromořadí doplněna o kapitolu 5.8.5.3. textová část Odůvodnění.
Dále odkazujeme na text Odůvodnění uvedený pořizovatelem u námitky č. 12 - doplnění informace k úpravě rozsahu předmětné plochy C/v4 pro 2. opakované veřejné projednání na základě Pokynu určeného zastupitele.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno řešit dopravní připojení terminálu Starý Lískovec ulicí U Leskavy místo nově vymezeného veřejného prostranství.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl v předmětné lokalitě upraven z hlediska šířky plochy veřejného prostranství, propojující ulici Dvořiště s koridorem veřejného prostranství od terminálu, pro příčné vazby v území, zajišťující bezprostřední obsluhu navazujících ploch s doplněním městské zeleně Z.
Propojení terminálu s ulicí Elišky Přemyslovny bylo územně prověřeno a je jediným možným řešením v případě, že bude potřeba navýšit kapacitu zajíždějících a ukončených spojů v terminálu i ve vztahu s obsluhou zastávky na železniční trati. Jelikož je terminál součástí textové části Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, je nutné případné navýšení předpokládat i ve vazbě na okolní obce v rámci brněnské aglomerace.
Komunikaci v ulici U Leskavy nelze kapacitně rozšířit nebo upravit s ohledem na blízkost zástavby rodinných domů.
Kolem koridoru veřejného prostranství je v případě potřeby možné řešit nebo vybudovat izolační zeleň a případná protihluková opatření, navazující na rozsáhlejší plochy městské zeleně Z, které je možno i nadále využívat pro potřeby občanů a v těchto plochách realizovat zařízení pro rekreaci obyvatel.
Z tohoto pohledu se z územního hlediska jedná o výhledové řešení související s případným rozvojem terminálu v případě, že koridor v ulici U Leskavy bude z nějakého důvodu nedostačující.
Pro úplnost uvádíme, že až v rámci projektové dokumentace je možno navrhnout konkrétní opatření.
Na základě výše uvedeného námitce nelze vyhovět.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno dopravní připojení terminálu Starý Lískovec řešit alternativním způsobem, bez propojení do ulice Dvořiště a severním směrem ke křižovatce s ulicí Osovou.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl v předmětné lokalitě upraven z hlediska šířky plochy veřejného prostranství, propojující ulici Dvořiště s koridorem veřejného prostranství od terminálu, pro příčné vazby v území, zajišťující bezprostřední obsluhu navazujících ploch s doplněním městské zeleně Z.

MMB/0344505/2021
Námitky

Propojení terminálu s ulicí Elišky Přemyslovny bylo územně prověřeno a je jediným možným řešením v případě, že bude potřeba navýšit kapacitu zajíždějících a ukončených spojů v terminálu i ve vztahu s obsluhou zastávky na železniční trati. Jelikož je terminál součástí textové části Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, je nutné případné navýšení předpokládat i ve vazbě na okolní obce v rámci brněnské aglomerace.
Komunikaci v ulici U Leskavy nelze kapacitně rozšířit nebo upravit s ohledem na blízkost zástavby rodinných domů.
Kolem koridoru veřejného prostranství je v případě potřeby možné řešit nebo vybudovat izolační zeleň a případná protihluková opatření, navazující na rozsáhlejší plochy městské zeleně Z, které je možno i nadále využívat pro potřeby občanů a v těchto plochách realizovat zařízení pro rekreaci obyvatel.
Z tohoto pohledu se z územního hlediska jedná o výhledové řešení související s případným rozvojem terminálu v případě, že koridor v ulici U Leskavy bude z nějakého důvodu nedostačující.
Pro úplnost uvádíme, že až v rámci projektové dokumentace je možno navrhnout konkrétní opatření.
Z hlediska obavy z průjezdu přes ulici Dvořiště na ulici Lány uvádíme, že to, jakým způsobem bude stavebně-technicky komunikace provedena a jakým způsobem upraven budoucí provoz na tomto propojení není předmětem řešení územního plánu, ale následné úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu některému typu dopravy.
Na základě výše uvedeného námitce nelze vyhovět.

Námitka č.16

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, pořizovatel námitce znovu nevyhovuje, byť na základě pokynu dojede v předmětném území k úpravě návrhu pro 2. opakované veřejné projednání.
Nesouhlasnou připomínku s vymezenými stavebními plochami C/v4 a B/r2 v západní části lokality Be-1 MČ Brno - Starý Lískovec opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021. Nesouhlasnou připomínku s vymezenou stavební plochou C/v4 v západní části lokality Be-1 na správním území sousední městské části opakovaně uplatnila i MČ Brno-Bohunice.
Návrh řešení rozsahu stavebních ploch v dané části lokality byl na základě uplatněného podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona, při vyhodnocení podání z 1. veřejného projednání v 06/2020 ponechán pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 beze změny, došlo pouze k úpravě funkční plochy z bydlení na funkci smíšenou obytnou.
Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením západní části lokality znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem 0553430/2021 ze dne 25.10.2021 (doplňujícím doporučení uplatněná dopisy č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 a č.j. MMB/0526164/2021 ze dne 8.10.2021) k lokalitě Be-1 na základě doporučení RMB R8/177 ze dne 20.10 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Starý Lískovec a MČ Brno – Bohunice, a to na omezení rozsahu návrhové stavební plochy C/v4 při západním okraji lokality v šířce 35 m podél plochy veřejného prostranství (pro napojení terminálu IDS Starý Lískovec) a vymezení návrhové plochy městské zeleně Z.
Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude v západním konci lokality Be-1 upraven, plocha C/v4 bude dle odborného názoru zpracovatele vymezena v šířce 35 m podél plochy veřejného prostranství

Touto úpravou dojde k posílení ploch městské zeleně v lokalitě Be-1, nedojde však k námitkou požadovanému vymezení nestavebních ploch: plochy městské zeleně Z a plochy krajinné zeleně K pro pás vzrostlé zeleně podél polní cesty. (K pásu vzrostlé zeleně na pozemku v majetku smB parc. č. 1750/2 k. ú. Starý Lískovec také u odůvodnění námitky č. 13.) Proto nelze námitce vyhovět.

Námitka č.17

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání doplnil v textové části Odůvodnění kartu lokality Be-6 u položky Doprava.
Plochy B/v4 jsou vymezeny na základě podrobnějšího prověření v ÚS Červený kopec (z 11/2017), která pozemky v daných plochách vymezila pro bytovou zástavbu. ÚS je schváleným podkladem pro nový ÚP. Obdobné řešení s bytovou zástavbou obsahuje i ÚS lokalita Kejbaly z roku 2006. Měnit je na jinou strukturu není v zájmu města jako vlastníka s ohledem na uvažované záměry výstavby obecního bytového fondu.
Komunikace Sty/2 je zařazena dle v. č. 2.2 mezi sběrné komunikace, dle v.č. O.5 VHD s významnou obslužnou trasou BUS trasou. Její šířkové uspořádání proto musí odpovídat jejímu zařazení do dané kategorie systémové komunikace. Podrobně bylo šířkové uspořádání veřejného prostoru dané ulice i vlastní komunikace Sty/2 prověřeno a navrženo v ÚS z roku 2017. ÚP není dokumentací, která přísluší řešit šířkové parametry komunikací a veřejného prostoru.
Požadavek ke komunikacím byl na základě Pokynu již jednou zohledněn, zpracovatelem byl návrh ÚP upraven. Proto nyní zůstane pro 2. opakované veřejné projednání návrh bez dalších úprav.

Námitka č.18

Námitka č.19

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno doplnit textovou část o minimální šířkové standardy nových komunikací.
V rámci územního plánu jsou vymezovány plochy (koridory) uličního prostoru bez konkrétního členění účelu využití.
Stanovení šířkových parametrů je záležitostí organizací dopravy v území, která není předmětem územního plánu. Při tvorbě územního plánu nelze předjímat např. jednosměrnost komunikací, která má vliv na šířku komunikací a uspořádání prostoru.
Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

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

1005

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
344 506

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344506/2021
Námitky

MMB/0344506/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1308

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29. 06. 2021
Č.j. MMB 0374509
Příl.:

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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

katastrální území .....Bosonohy..... parc. č. [redacted]

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.)	By-2, By/31

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....2..... celkový počet stran všech příloh.....2.....

Změna umístění navrhované komunikace lokalita By-2, By/31.
Navržená komunikace zasahuje do soukromých pozemků a staveb na nich umístěných. Tyto byly získány a stavby na nich vybudovány nemalým nákladem. Stavby jsou využívány k podnikatelské činnosti, která zajišťuje práci několika desítkám osob.
K umístění komunikace se přímo nabízí sousední nezastavěné parcely. Není nikde žádným předpisem dáno, že křížení komunikací musí být kolmé. Město Brno by se mělo chovat jako řádný hospodář a ke svým záměrům zohledňovat to, že vyjde určitě levněji vykoupit ornou půdu, než zastavěné plochy a stavby na nich umístěné.
Z výše uvedených důvodů trvám na tom, aby navrhovaná komunikace byla umístěna mimo výše uvedené parcely.

Příloha č.1 Vymezení území
č.2 Návrh řešení umístění navrhované komunikace

V Brně dne 25.06.2021 [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Připravovaný Územní plán města Brna

PŘÍLOHA Č. 1



50 m

1 : 2 251

Připravovaný Územní plán města Brna

PŘÍLOHA Č. 2



50 m

1 : 2 251

MMB/0344509/2021
Námitky

MMB/0344509/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadována změna umístění navrhované komunikace a záměru By/31 v rozvojové lokalitě By-2 a vymezit koridor veřejných prostranství v souladu s parcelací pozemků a přesunout ji na sousední, nezastavěný pozemek.

Pozemky podatele v k.ú. Bosonohy jsou součástí Rozvojové lokality By-2 a současně v území, ve kterém je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-20.

Území bude zpřesněno územní studií, která bude podkladem pro komplexní změnu oblasti Bosonoh, tedy bude možné její zapracování ve všech územních souvislostech.

Poloha vedení navazujícího záměru By/31 včetně navazující sítě komunikací v lokalitě vychází z umístění obslužného koridoru s předpokladem oboustranné zástavby a optimální šířky bloků. Podrobnější využití bude zpřesněno v rámci řešení územní studie.

Koridor není vyznačen z libovůle, ale na základě již založené struktury jižně ulice Pražské. Je vymezen vstřícně stávající stykové křižovatky na silnici II. tř., tedy současná křižovatka bude doplněna o další rameno a vznikne křižovatka průsečná. Toto je jediné možné místo, kde může být území propojeno.

Pozemek podatele je součástí rozsáhlého území, které by ve výhledu mělo tvořit novou urbanizovanou část území včetně vybavenosti s přivedením kapacitní hromadné dopravy

V tomto konkrétním případě se nelze parcelace zcela držet z důvodu celkové přestavby území na jinou, městskou funkci. Tedy pro toto území je nutná dohoda s vlastníky a celková přepalcelace v rámci přípravy území.

Území je možné i nadále využívat stávajícím způsobem.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

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

2464

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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: 0344533
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	AGROING BRNO s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	25517457
Adresa	Kosmákova 31, 615 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žabovřesky, parc č. viz příloha

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☑ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno – Žabovřesky	
Katastrální území	Žabovřesky (610470)	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Viz příloha	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha ☐ ano ☐ ne - další přílohy soupis vlastněných pozemků soupis dotčených pozemků	Viz druhá strana	
V Brně dne 25.06.2021	Pod[redacted]	AGROING AGROING BRNO s.r.o. Kosmákova 31, 615 00 Brno IČO: 25517457

**nehodící se škrtněte*

Odůvodnění

Plochy s rozdílným způsobem využití stanovené pro sportovní využití, plochy S/a3 a S/a2 jsou v Návrhu nového územního plánu města Brna jsou zcela nadbytečně a nedůvodně zatíženy veřejně prospěšnou stavbou pro vodohospodářství, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Z grafické části územního plánu, a to:

- Hlavního výkresu plyne, že nejsou předmětné plochy dotčeny „retenčním prostorem", dotčeny jsou pouze okolní plochy krajinné a městské zeleně,
- Koncepce protipovodňové ochrany plyne, že jsou předmětné plochy naopak navrženy k ochránění pomocí liniových protipovodňových opatření, lze dovodit, že s cílem, aby se v těchto plochách mohlo stanovené využití rozvíjet bez omezení,
- Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací plyne, že jsou zcela v rozporu s výše uvedenými výkresy dotčeny předmětné plochy veřejně prospěšnou stavbou Vy/H/0033, dotčena je také okolní plocha městské zeleně, zatímco není dotčena plošně plocha krajinné zeleně,

Z výše uvedeného je zřejmé, že jak Hlavní výkres, tak výkres Koncepce protipovodňové ochrany ve vzájemném souladu jasně vymezují protipovodňová opatření a retenční prostor výhradně v plochách městské a krajinné zeleně, zatímco výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací výše naznačený soulad koncepce protipovodňové ochrany města Brna popírá a nesmyslně vymezuje pro vyvlastnění pozemky v předmětných plochách, které ovšem pro účely vodohospodářské sloužit nemají.

Územní plán je tedy v rámci výkresové části zjevně vnitřně rozporný.

Z textové části územního plánu, a to:

- Textové části výroku, karty lokality Zy-1 je uvedeno, že:

  „Rozvojová lokalita pro sportovní plochy a parkování v lokalitě žabovřeských luk v návaznosti na městskou a krajinnou zeleň."

  A dále:

  „Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP. Lokalita je dotčena umístěním protipovodňového opatření."
- Textové části odůvodnění, karty Lokality Zy-1 je uvedeno, že:

  „K lokalitě z jihozápadu přiléhá RBC JM10.

  Lokalita, nebo její část se nachází v záplavovém území Q100.

  Aktuální mapy povodňových rizik a ohrožení, které vyjadřují míru nebezpečí a rizika během povodní, jsou dostupné na https://cds.mzp.cz/.

  Komplexní ochrana lokality před povodněmi bude zajištěna po realizaci protipovodňových opatření vymezených k tomuto účelu ve výkrese č. 4 Koncepce protipovodňové ochrany"

Z výše uvedeného je zřejmé, že je lokalita skutečně navržena ke stavebnímu využití pro sportovní účely s tím, že textová část odůvodnění opětovně obsahuje údaj o vymezení VPS pro vodohospodářství, kdy ovšem není zřejmé, zda se jedná o VPS pro liniové protipovodňové opatření nebo o VPS pro vodohospodářství obecně. V rámci textové části je tedy vymezení či bližší odůvodnění VPS nejasné a není jednoznačně uveden a odůvodněn veřejný zájem pro vyvlastnění (pokud tím není myšleno využití pro sport).

[redacted]

Legislativní rámec:
Z aktuálně platných právních předpisů ČR a recentní judikatury plyne, že: *„institut vyvlastnění je značným zásahem do základního (Listinou základních práv a svobod zaručeného) práva vlastnit majetek, proto zákon stanovuje zvlášť přísné podmínky, za jakých k vyvlastnění může dojít. K vyvlastnění by se mělo přistupovat jen v krajních případech, kdy jiné možnosti neexistují a veřejný zájem na realizaci určitého záměru převažuje nad zájmem soukromým (tj. zájem dosavadního vlastníka předmětného pozemku nebo stavby).“*

Podle nálezu Ústavního soudu: *„Veřejný zájem v konkrétní věci je zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměřování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění rozhodnutí, jehož ústředním bodem je otázka existence veřejného zájmu, pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů.“*

„Vyvlastnění lze provést jen pro účel, který je v souladu s cíli a úkoly územního plánování – pokud se vyvlastněním sleduje provedení nějaké změny ve využití či uspořádání území, např. umísťování staveb, pak musí být taková změna v souladu s územně plánovací dokumentací, tedy politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje či územním plánem.“

Závěrem lze konstatovat, že návrh územního plánu města Brna jasně nestanovuje a neodůvodňuje doložitelný veřejný zájem, který by opravňoval město Brno zatížit dotčenou lokalitu institutem vyvlastnění. Územní plán má být také jednoznačný, srozumitelný a přezkoumatelný, což v případě zjevného rozporu v rámci výkresové části a z toho plynoucího nesouladu s textovou částí naplněno není.
Vzhledem k legislativnímu rámci, recentní judikatuře, neprovedenému testu proporcionality zásahu a rozpornosti Návrhu nového územního plánu je má námitka zcela oprávněná a je žádoucí jí vyhovět.
V opačném případě bude opatření obecné povahy podrobeno přezkumu po jeho vydání.

[redacted]

Příloha – soupis pozemků ve vlastnictví osoby podávající námitky

str.	pč.	vlastník
2.	4841/10	AGROING BRNO s.r.o.
8.	4841/40	AGROING BRNO s.r.o.
11.	5034/115	AGROING BRNO s.r.o.
14.	5040/3	AGROING BRNO s.r.o.
16.	5040/7	AGROING BRNO s.r.o.
22.	5048/9	AGROING BRNO s.r.o.
23.	5048/10	AGROING BRNO s.r.o.
25.	5048/14	AGROING BRNO s.r.o.
26.	5048/15	AGROING BRNO s.r.o.
28.	5048/17	AGROING BRNO s.r.o.
29.	5048/18	AGROING BRNO s.r.o.
30.	5048/23	AGROING BRNO s.r.o.
32.	5048/34	AGROING BRNO s.r.o.
33.	5048/35	AGROING BRNO s.r.o.
34.	5048/36	AGROING BRNO s.r.o.
39.	5048/41	AGROING BRNO s.r.o.
40.	5048/42	AGROING BRNO s.r.o.
41.	5048/43	AGROING BRNO s.r.o.
42.	5048/44	AGROING BRNO s.r.o.
43.	5048/45	AGROING BRNO s.r.o.
44.	5048/46	AGROING BRNO s.r.o.
47.	5048/49	AGROING BRNO s.r.o.
50.	5048/52	AGROING BRNO s.r.o.
53.	5048/59	AGROING BRNO s.r.o.
54.	5048/60	AGROING BRNO s.r.o.



MMB/0344533/2021
Námitky

MMB/0344533/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Grafická část výroku ve výkrese 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany neodpovídá výkresu 3.0 Veřejně prospěšné stavby a opatření (dále VPS). VPS je vymezena pro navýšení terénu dle řešení v Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky - Pöyry, BVK, DHI, 2009 („generel“). Řešení s plošným navýšením terénu v době zpracování "generelu" vycházelo z předpokladu potřeby ukládání zeminy vzniklé při vytváření berem při březích vodního toku (odtěžení zeminy). Zpracovatel ÚPmB se od podrobnějšího řešení v „generelu“ odchýlil a navrhl úspornější, plošně méně náročné, PPO. Odborně vyhodnotil a navrhl řešení PPO formou liniového protipovodňového opatření tvořeného terénními úpravami - zemní hrází místo celoplošného navýšení terénu a toto promítl do výkresu 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany. Toto řešení adekvátně nahrazuje řešení v „generelu“.
Dle ust. § 3 odst. 1 věty třetí ve spojení s § ust. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, je k vyvlastnění přistoupeno teprve až poté, co se nepodařilo získat potřebná práva dohodou nebo jiným způsobem.
Vzhledem k výše uvedenému bude uvedena do souladu grafická část výroku ve výkrese 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany s výkresem 3.0 VPS tj. VPS bude upravena v souladu s vymezeným liniovým opatřením (zemní hráz) v území Žabovřeských luk.

3031

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

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344543
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: … [redacted] ……


1:2 000
0
20
40
60
80
100 m

MMB/0344543/2021
Námitky

MMB/0344543/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344554
Příl.

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

1307

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~*

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	KILDATRANS-CZ, spol. s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	27699242
Trvalé bydliště/ sídlo	Jihlavská 725/64, Brno 64200
E-mail:	[redacted]
Jsem občan města Brna	

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

katastrální území .....Bosonohy..... parc. č.: 2431/24, 2431/119, 2431/23

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)	2431/24, 2431/119, 2431/23 při ulici Jihlavská, Brno
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	By-2, By/31

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....2..... celkový počet stran všech příloh.....2.....

Změna umístění navrhované komunikace lokalita By-2, By/31.
Navržená komunikace zasahuje do soukromých pozemků a staveb na nich umístěných. Tyto byly získány a stavby na nich vybudovány nemalým nákladem. Stavby jsou využívány k podnikatelské činnosti, která zajišťuje práci několika desítkám osob.
K umístění komunikace se přímo nabízí sousední nezastavěné parcely. Není nikde žádným předpisem dáno, že křížení komunikací musí být kolmé. Město Brno by se mělo chovat jako řádný hospodář a ke svým záměrům zohledňovat to, že vyjde určitě levněji vykoupit ornou půdu, než zastavěné plochy a stavby na nich umístěné.
Z výše uvedených důvodů trvám na tom, aby navrhovaná komunikace byla umístěna mimo výše uvedené parcely.

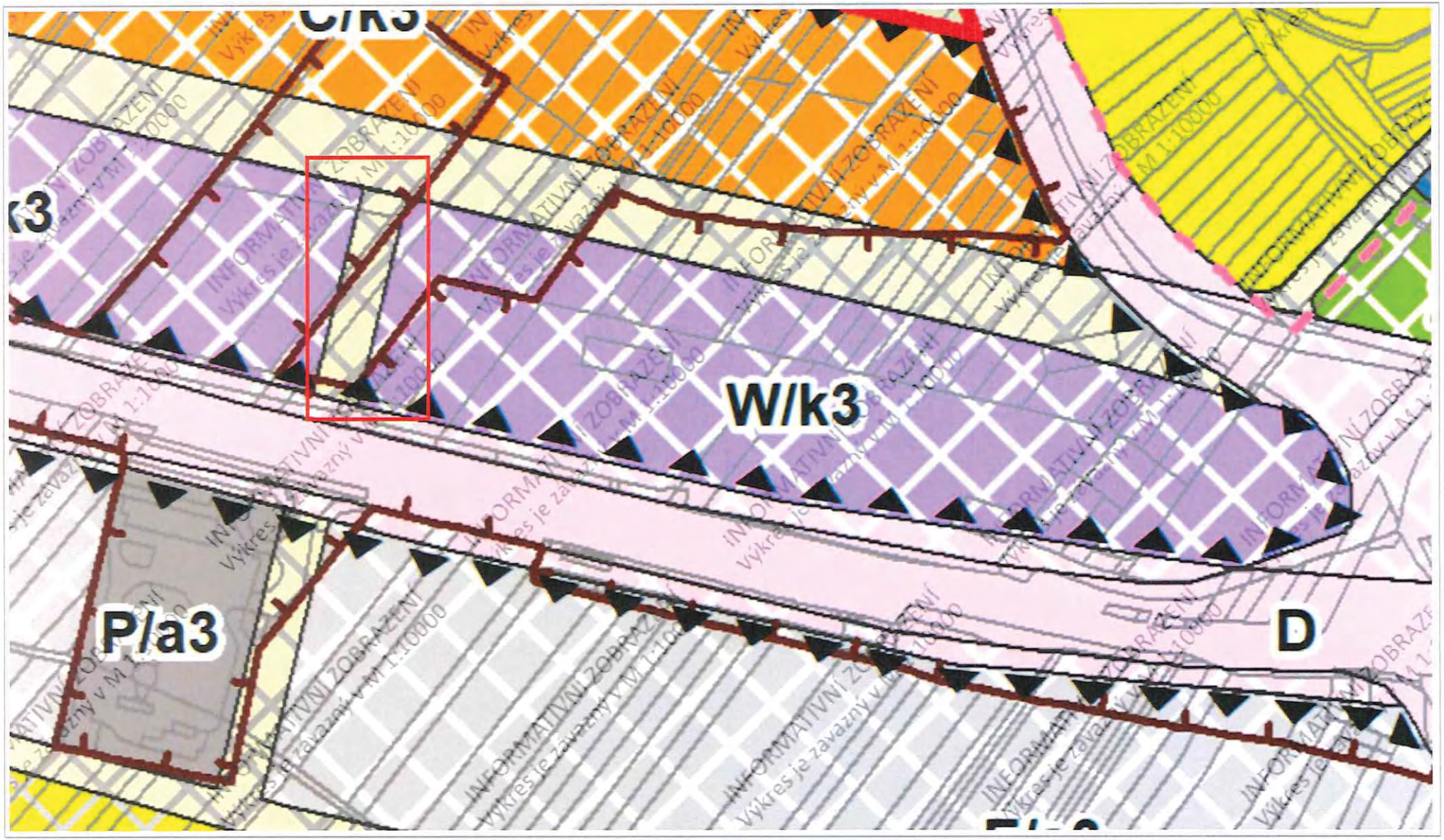
Příloha č.1 Vymezení území
č.2 Návrh řešení umístění navrhované komunikace

V Brně dne 25.06.2021	[redacted]

**nehodící se škrtněte*

Připravovaný Územní plán města Brna

PŘÍLOHA Č. 1

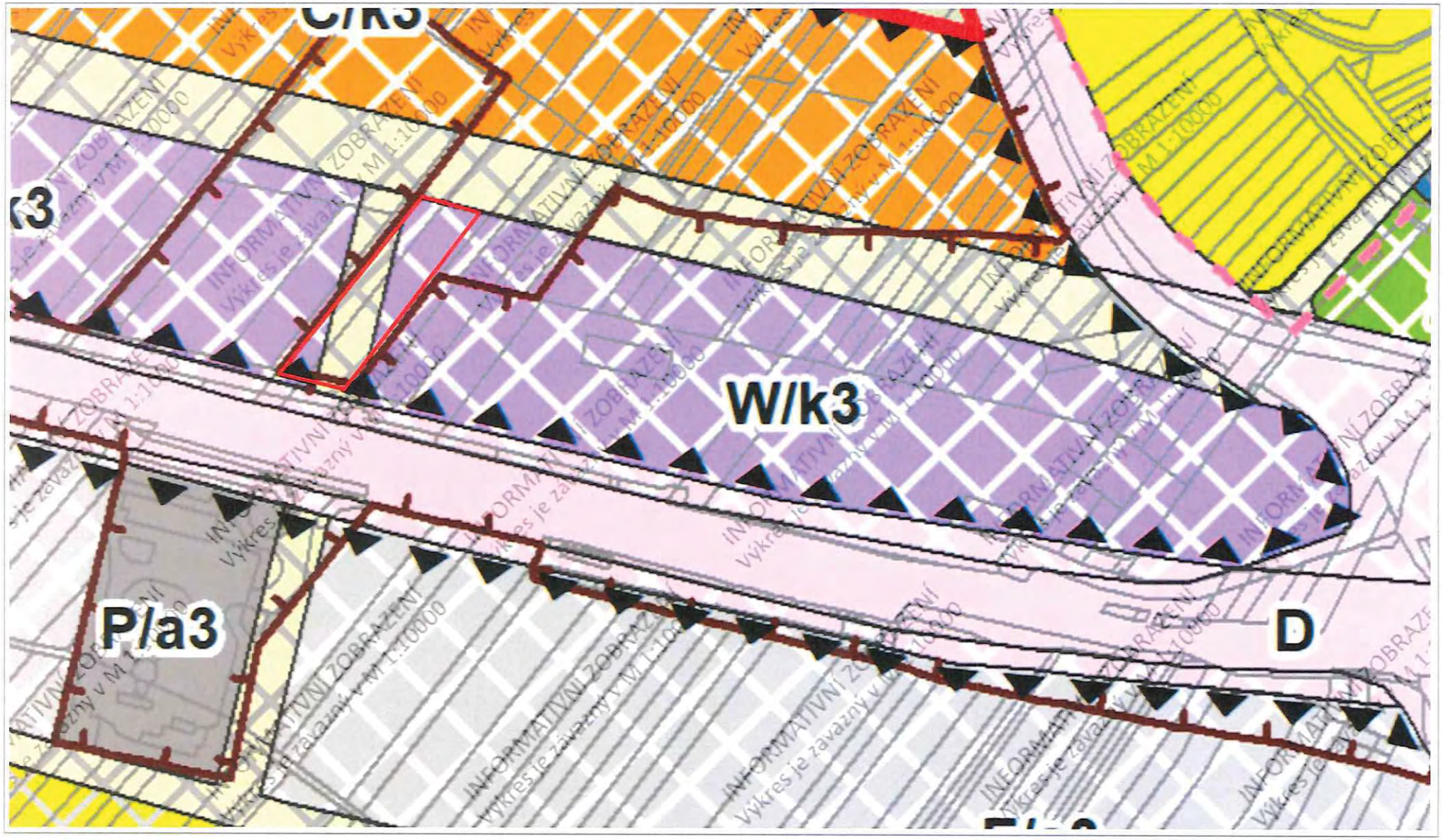


50 m

1 : 2 251

PŘÍLOHA Č. 2

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251

MMB/0344554/2021
Námitky

MMB/0344554/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadována změna umístění navrhované komunikace a záměru By/31 v rozvojové lokalitě By-2 a vymezit koridor veřejných prostranství v souladu s parcelací pozemků a přesunout ji na sousední, nezastavěný pozemek.
Pozemky podatele v k.ú. Bosonohy jsou součástí Rozvojové lokality By-2 a současně v území, ve kterém je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-20.
Území bude zpřesněno územní studií, která bude podkladem pro komplexní změnu oblasti Bosonoh, tedy bude možné její zapracování ve všech územních souvislostech.
Poloha vedení navazujícího záměru By/31 včetně navazující sítě komunikací v lokalitě vychází z umístění obslužného koridoru s předpokladem oboustranné zástavby a optimální šířky bloků. Podrobnější využití bude zpřesněno v rámci řešení územní studie.
Koridor není vyznačen z libovůle, ale na základě již založené struktury jižně ulice Pražské. Je vymezen vstřícně stávající stykové křižovatky na silnici II. tř., tedy současná křižovatka bude doplněna o další rameno a vznikne křižovatka průsečná. Toto je jediné možné místo, kde může být území propojeno.
Pozemek podatele je součástí rozsáhlého území, které by ve výhledu mělo tvořit novou urbanizovanou část území včetně vybavenosti s přivedením kapacitní hromadné dopravy
V tomto konkrétním případě se nelze parcelace zcela držet z důvodu celkové přestavby území na jinou, městskou funkci. Tedy pro toto území je nutná dohoda s vlastníky a celková přepalcelace v rámci přípravy území.
Území je možné i nadále využívat stávajícím způsobem.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

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

2876

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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: 0344556
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	AGROING BRNO s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	25517457
Adresa	Kosmákova 31, 615 00 Brno
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Žabovřesky, parc č. viz příloha

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☒ K textové části	☒ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno – Žabovřesky	
Katastrální území	Žabovřesky (610470)	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Viz příloha	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha ☒ ano ☐ ne - další přílohy soupis vlastněných pozemků soupis dotčených pozemků	Viz druhá strana	
V Brně dne 25.06.2021	Podp[redacted]	

AGROING
AGROING BRNO s.r.o.
Kosmákova 31, 615 00 Brno
IČO: 25517457

nehodící se škrtněte

Námitka

V postavení vlastníka dotčených pozemků požaduji znovu zařazení vyznačených pozemků (viz grafická příloha) **do** způsobu využití, struktury zástavby a výškové hladiny v podobě: **C/v3, popř. C/k3.**

Odůvodnění:

Popis území: Uvedené pozemky těsně přiléhají k frekventované komunikaci (ul. Veslařská) a v současné době jsou v návrhu ÚPMP součástí velké plochy pro sport (lokalita Zy-1), která svým sportovně rekreačním charakterem navazuje na přírodní zázemí podél řeky Svratky.

K požadavku námitky uvádím následující odůvodnění: V území vzdálenějším od komunikace Veslařská se jeví logické a možné využití pro sport rekreačního charakteru v návaznosti na přírodní zázemí (včetně např. golfového hřiště, které se zde nachází), tedy tak, jak je navrhováno v základním výkrese návrhu Územního plánu města Brna. Námi uváděné pozemky však těsně sousedí s frekventovanou komunikací a sportovně rekreační využití zde není příliš pravděpodobné. Požadujeme proto u pozemků, které přiléhají ke komunikaci, stavební využití, jež by umožnilo vytvořit fyzickou bariéru, která odcloní vlivy z dopravy pro navazující pozemky a napomůže jejich klidovějšímu charakteru a rekreační funkci (typově obdobně jako v rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 6 As 24/2007–101).
Navrhované využití může umožnit vytvoření zázemí doprovodních služeb pro sportovní funkci (např. restaurační zařízení, obchodní provozovna, ubytovací služby apod.). Také je třeba uvést, že na většině námi uváděných pozemků již je zástavba, popř. areálové využití a zpevněné plochy; pozemky jsou tedy vhodné pro výstavbu i z toho důvodu (dojde spíše k efektivnějšímu využití pozemků již stejně zastavěných a bariérová výstavby pomůže pozitivně ovlivnit klidovou funkci na pozemcích navazujících). Území se navíc nachází již mimo záplavové území, které v jiných částech lokality značně omezuje stavební využití Žabovřeských luk.

Z uvedených důvodů znovu požaduji v části lokality Zy-1 přiléhající k ul. Veslařská vyznačení odlišného způsobu využití a struktury zástavby v kódu **C/v3, popř. C/k3.**

Příloha: dle textu (grafické vyznačení pozemků) + soupis pozemků - parcelních čísel v katastrálním území Žabovřesky (610470) v obci Brno.

[redacted]

Příloha – soupis pozemků, kterých se týká námitka

č.	pč.		č.	pč.	
1.	4841/4	celý pozemek	31.	5048/24	část pozemku
2.	4841/10	celý pozemek	32.	5048/34	celý pozemek
3.	4841/13	celý pozemek	33.	5048/35	celý pozemek
4.	4841/14	celý pozemek	34.	5048/36	celý pozemek
5.	4841/15	celý pozemek	35.	5048/37	celý pozemek
6.	4841/16	část pozemku	36.	5048/38	celý pozemek
7.	4841/39	celý pozemek	37.	5048/39	celý pozemek
8.	4841/40	celý pozemek	38.	5048/40	celý pozemek
9.	5034/62	celý pozemek	39.	5048/41	celý pozemek
10.	5034/104	celý pozemek	40.	5048/42	celý pozemek
11.	5034/115	část pozemku	41.	5048/43	celý pozemek
12.	5034/142	celý pozemek	42.	5048/44	celý pozemek
13.	5040/1	celý pozemek	43.	5048/45	celý pozemek
14.	5040/3	celý pozemek	44.	5048/46	celý pozemek
15.	5040/5	celý pozemek	45.	5048/47	celý pozemek
16.	5040/7	celý pozemek	46.	5048/48	celý pozemek
17.	5047/2	celý pozemek	47.	5048/49	celý pozemek
18.	5047/3	celý pozemek	48.	5048/50	část pozemku
19.	5048/1	část pozemku	49.	5048/51	celý pozemek
20.	5048/2	část pozemku	50.	5048/52	celý pozemek
21.	5048/8	celý pozemek	51.	5048/54	celý pozemek
22.	5048/9	celý pozemek	52.	5048/55	celý pozemek
23.	5048/10	celý pozemek	53.	5048/59	část pozemku
24.	5048/13	celý pozemek	54.	5048/60	část pozemku
25.	5048/14	celý pozemek	55.	5048/102	celý pozemek
26.	5048/15	celý pozemek	56.	5048/103	část pozemku
27.	5048/16	celý pozemek	57.	5048/120	celý pozemek
28.	5048/17	celý pozemek			
29.	5048/18	celý pozemek			
30.	5048/23	část pozemku			

[redacted]

Příloha – soupis pozemků ve vlastnictví osoby podávající námitky

str.	pč.	vlastník
2.	4841/10	AGROING BRNO s.r.o.
8.	4841/40	AGROING BRNO s.r.o.
11.	5034/115	AGROING BRNO s.r.o.
14.	5040/3	AGROING BRNO s.r.o.
16.	5040/7	AGROING BRNO s.r.o.
22.	5048/9	AGROING BRNO s.r.o.
23.	5048/10	AGROING BRNO s.r.o.
25.	5048/14	AGROING BRNO s.r.o.
26.	5048/15	AGROING BRNO s.r.o.
28.	5048/17	AGROING BRNO s.r.o.
29.	5048/18	AGROING BRNO s.r.o.
30.	5048/23	AGROING BRNO s.r.o.
32.	5048/34	AGROING BRNO s.r.o.
33.	5048/35	AGROING BRNO s.r.o.
34.	5048/36	AGROING BRNO s.r.o.
39.	5048/41	AGROING BRNO s.r.o.
40.	5048/42	AGROING BRNO s.r.o.
41.	5048/43	AGROING BRNO s.r.o.
42.	5048/44	AGROING BRNO s.r.o.
43.	5048/45	AGROING BRNO s.r.o.
44.	5048/46	AGROING BRNO s.r.o.
47.	5048/49	AGROING BRNO s.r.o.
50.	5048/52	AGROING BRNO s.r.o.
53.	5048/59	AGROING BRNO s.r.o.
54.	5048/60	AGROING BRNO s.r.o.




1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

MMB/0344556/2021
Námitky

MMB/0344556/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětná část pozemků, které jsou požadovány dle grafické přílohy vymezit do plochy C/v3 nebo C/k3 jsou dle Návrhu nového ÚPmB po opakovaném veřejném projednání v roce 2021 součástí plochy sportu - S/a3, z části plochy krajinné zeleně - K. V platném ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí návrhové zvláštní plochy pro rekreaci-R, které v Návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. Z části jsou v platném ÚPmB součástí návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné-KV, které v Návrhu nového ÚPmB odpovídá plocha krajinné zeleně-K. Vzhledem k tomu, že se jedná o pás pozemků přiléhající ke komunikaci (ul. Veslařská), který by umožnil výstavbu objektů vytvářející fyzickou bariéru pro využití navazujících pozemků v ploše sportu bylo z části vyhověno námitce uplatněné k Návrhu nového ÚPmB veřejně projednaného v roce 2020. V lokalitě Zy-1 byla v přiměřeném rozsahu na části pozemků v ploše sportu upravena výšková úroveň zástavby z úrovně 2 na úroveň 3 charakteristickou i pro areály. Vymezovat v tomto území místo plochy sportu plochu smíšenou obytnou-C umožňující bydlení není žádoucí. Plocha je u území, které má sloužit jako přírodní zázemí v zástavě pro volnočasové aktivity. Struktura areálová je pro dané území odpovídající. Jedná se o strukturu zástavby oplocených nebo volně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena mimo jiné zejména v plochách sportu. Dle regulativů plochy sportu je přípustné i využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (včetně ubytování pro sportovce), které zlepší kvalitu hlavního využití v ploše. I plocha sportu tedy může umožnit v přiměřeném rozsahu slučitelném s hlavním využitím vybudování v námitce uvedeného restauračního zařízení, obchodní provozovny, ubytovacích služeb doplňující hlavní využití plochy sportu.

3032

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
8 -06- 2021
2344559

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

1:2000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344559/2021
Námitky

MMB/0344559/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

455

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29. 06. 2021
Č.j. MMB: 0344578
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚP mB 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

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

katastrální území Bohunice parc. č. Občanský zmocněnec;

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

Městská část	Brno - Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be-1 (B-9, B-10), Be-6 Červený kopec, Příjezdová cesta k terminálu Starý Lískovec.

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb.., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jsem byl zplnomocněn občany s trvalým bydlištěm v městě Brně a to s 1228 podpisy na 115 arších jenž jsou přílohou této námitky.

Podávám tuto námitku, protože se cítím být dotčen navrhovanými změnami, zejména pak negativnímu důsledky spojenými s těmito změnami a s jejich realizací v rozsahu uvedeném v návrhu nového ÚP. Konkrétní důvody jsou uvedeny níže.

Námitka k připravované změně územního plánu města Brna – rozvojové lokality Be-1, Be-4, Be-6, Be-8 a příjezdová cesta k přestupnímu terminálu Starý Lískovec.

Vzhledem k tomu, že nebylo vyhověno mým námitkám v první části projednávání nového ÚPmB a lokalita Be-1 nyní B-9 a B10 byla zařazena do územní rezervy, nebyly tak připuštěny mé námitky především v oblasti dopravy. Je nanejvýš jasné, a vámi několikrát veřejně proklamované, že současný stav dopravy neumožňuje realizaci výstavby v rozsahu dle zpracované ÚS Lány. Přestože tato lokalita nelze být takto využita, bylo rozhodnuto o zařazení do rezervy bydlení. Vaše rozhodnutí, zařadit výše jmenované lokality do ÚR bylo konzultováno i s členy pracovní skupiny LÁNY. Tito členové se jednoznačně vyjádřily, že takto učiněné rozhodnutí odmítají. Skutečnost, že na jedné straně přiznáváte, že tato lokalita z hlediska dopravního napojení je nyní nevyužitelná, ale obratem tuto lokalitu zařazujete do nejpravděpodobnějších lokalit určených k bytové výstavbě v Brně přivádí současné obyvatele Bohunic k další dlouhodobé nejistotě, co se v budoucnu bude odehrávat. Sami hovoříte o skutečnosti, že nový ÚPmB se tvoří na další desetiletí dopředu, a to převážně z důvodu jasné koncepce kde se bude moci co stavět a za jakých podmínek. Bohužel tuto jistotu neposkytujete Bohunickým občanům, a i nadále je ponecháváte v nejistotě. Dovoluji si vás upozornit na skutečnost, že dne 23.6. 2021 zasedalo Zastupitelstvo MČ Brno-Bohunice, které se usneslo, že požaduje ponechat v lokalitě jižně od bývalé zahradnické školy využití dle stávajícího platného ÚPmB.
Vzhledem k tomu, že nebyly brány v potaz námitky k uvedeným lokalitám a nebylo vyhověno mým námitkám, znovu předkládám námitku podpořenou níže uvedenými skutečnostmi.

1. Dopravní situace

Z navrhovaného územního plánu je zřejmé, že může dojít ke zrušení stávajících zelených ploch za účelem provedení další výstavby bytových a rodinných domů a ke vzniku dalších obslužných dopravních komunikací, což povede k navýšení dopravního provozu v dané lokalitě, který již nyní překračuje únosnou mez a hygienické limity. Tento fakt je jasně dán i když je lokalita nyní zařazena „ pouze" jako rezerva pro bytovou výstavbu.

Již v současné době ulici Lány využívá denně více než 20 000 vozidel a další navýšení dopravní zátěže je pro místní obyvatele neúnosné a v rozporu se jejich právem na kvalitní životní podmínky, jakož i v rozporu s předepsanými normami. Komunikace Lány, která má ve svém nejužším místě pouze šířku 5 metrů, není schopna již nyní počet vozidel fyzicky ani pojmout a obyvatelé ulice Lány po celé její délce a jejího okolí jsou navíc vystaveni současně z jižní strany ještě dalšímu a vlastně vyššímu zatížení stejného charakteru z dálnice D1 (u které v této části chybí protihlukové stěny, přestože jde o úsek, kde se kumuluje tranzitní kamionová doprava ve směru Balkán + východní Evropa – směr západní a severní Evropa). Ulice Lány je navíc využívána řidiči v případě přetížení ulice Jihlavské a v případě kolapsu dálnice D1. Při dalším vyvedení dopravy do této lokality dojde k dalšímu snížení ceny nemovitostí a dalším zdravotním a psychickým újmám místních obyvatel.

Návrh územního plánu vychází ze studie Lány 2017, která nicméně neodpovídá skutečnému stavu a v této studii uvedená dopravní vytíženost ulice Lány je výrazně podhodnocena. V období od února 2018 do června 2020 probíhala studie skutečného dopravního vytížení ulice Lány (viz příloha č. 1, 1/a, 1/b, 1/c), ze které vyplývá, že běžně zde denně projede více než 20.000 vozidel, týdně tedy i 150 000 vozidel. Měření bylo prováděno na adrese Lány 33 a dopravní vytížení ve východní části ulici Lány musí být, proto logicky také výrazně vyšší, než uvádí oficiální studie. K tomuto uvedený graf z tohoto měření (modře vyznačen směr "do Starého Lískovce", červeně směr "do Dolních Heršpic"

V současné době je dopravní kapacita této ulice překračována, s negativním dopadem na průjezdnost navazujících ulic (Ukrajinská, Arménská, Gruzínská, Čeňka Růžičky atd.). Veškeré napojení uvažované budoucí zástavby (Be-1 a Be-8) je dle návrhu nového ÚP vyvedeno do ulice Lány (včetně provozu městské hromadné dopravy). Tzn. pokud by výstavba v rozvojových lokalitách B-9 a B-10 byla realizována v intenzitě a podobě dle návrhu, vedlo by to k dalšímu zhoršování dopravní situace a k dalšímu zatěžování emisemi a hlukem nejen na ulici Lány, ale také v širším okolí. Obdobné negativní důsledky na dopravní zátěž budou mít také návrhové plochy SL-3 a Be-5, pokud by byla zástavba realizována v intenzitě a koncentraci dle současného návrhu. Je jednoznačné, že při tvorbě Územní studie Lány nebyl brán dostatečný ohled na dopravní zatížení ulice Lány, a to již v době kdy tato studie vznikala. Tvůrce územní studie vycházel záměrně ze zastaralých dat průjezdnosti a nezohlední skutečný stav dopravní situace v dané lokalitě. Sama Územní studie (dále jen ÚS) poukazuje na problematiku dopravy Ve své textové části jasně uvádí cituji: **zvýšený provoz na komunikaci v ul. Lány – ozn. V problémovém výkresu č.3 Komunikace v ul. Lány nemá možnost dalšího zlepšení parametrů průjezdu, dnes přináší zátěž cca 7000 průjezdů denně, navazující Ukrajinská 8000 průjezdů a Bohunická 15 000 průjezdů. Zvýšený provoz se týká zejména špičkových období dne a mimořádných situací, kdy komunikace přenáší i část nadmístní dopravy. Je proto třeba volit jen takovou kapacitu využití území, která přidáním cílové a zdrojové dopravy do řešeného území ještě nepůsobí nadměrnou zátěž komunikace ul. Lány, volit, přednostně jiná dopravní napojení řešeného území než do ulice Lány**, konec citace. Z výše uvedené citace jasně vyplývá, že při tvorbě samotné ÚS již bylo patrno, že dopravní situace na ulici Lány je neúnosná, a přesto byla tato ÚS schválena. V rozporu je také tvrzení o **"vynikající dopravní dostupnosti", uvedené na kartě lokality Be-1 (Textová část odůvodnění návrhu nového ÚP – VVURU - př. č. 1, část 1.3)** sporné, spíše ale nepravdivé.

Problematické a z hlediska dopravní zátěže nepřípustné je také veškeré napojení uvažované v možné budoucí zástavby (Be-1, B-9, B-10 a Be-8). Dle návrhu nového ÚP je napojení vyvedeno do ulice Lány (včetně provozu městské hromadné dopravy) a to ve třech bodech vzdálené od sebe přibližně 150m. Tzn. pokud by výstavba v rozvojových lokalitách Be-1, B-9, B-10 a Be-8 byla realizována v intenzitě a podobě dle návrhu, vedlo by to k dalšímu zhoršování dopravní situace a k dalšímu zatěžování emisemi a hlukem nejen na ulici Lány, ale také v širším okolí.

Pořizovatel ÚS také nebral v patrnost veškeré námitky a negativní stanoviska vedení radnice MČ Brno-Bohunice. Nereflektoval ani názor veřejnosti, která se jasně vyjádřila proti této ÚS a v konečném důsledku nebral ani v potaz skutečnost, že zastupitelstvo MČ

Brno-Bohunice tuto ÚS neschválilo!! (viz příloha č. 2) a opětovně neschválilo na svém zasedání Zastupitelstva které se konalo 23.6.2021 (viz příloha č.2b). Z výše uvedeného zřetelně vyplývá, že ÚS byla schválena nejen na základě nepravdivých podkladů ale i proti vůli občanů a zastupitelstva MČ Brno-Bohunice. Na základě neúnosné dopravní situace na ulici Lány a Ukrajinská a s informacemi na připravovaný nový Územní plán města Brna, vznikla v roce 2017 pracovní skupina LÁNY, která se intenzivně zabývá situací v lokalitě bývalé zahradnické školy a okolí. Jak již je uvedeno, nejvyšší zatížení v dané lokalitě je doprava. Tato nadměrná doprava již dnes ničí majetky přilehlých domů, a to především statickým zatížením. Ve spousta domech se objevují praskliny na stropech a zdích (viz příloha č.3). Pro zmapování početnosti průjezdů vozidel byla na domě Lány 33 instalována sčítací kamera jenž je v provozu nepřetržitě. Její vyhodnocení tak jak uvádím výše předkládáme v příloze č.1.

Nadměrná doprava také zatěžuje ovzduší, a to především nárustem polétavého prachu **PM10.** V textové části návrhu (VVURU - př. č. 1, část 1.3) je na kartách lokalit Be-1 a Be-8 v popisu stávajícího stavu uvedeno, že v těchto lokalitách nedochází k překračování průměrných ročních koncentrací: PM10, a to na základě údajů z mapy pětiletých klouzavých průměrů. Jedná se o průměr z celé oblasti, nicméně se domnívám, že pro účely posuzování dopadu návrhu nového ÚP je potřeba se zabývat také hodnotami naměřenými měřicí stanicí (BBMLA), která se nachází přímo v lokalitě Be-1. Z výsledků měření (dostupné na stránkách ČHMÚ, (viz. tabulky v příloze č.4) vyplývá, že Bohunice jsou zatíženy nezanedbatelnými koncentracemi polétavých prachových částic PM10. ale **Limit pro počet dnů, během kterých může dojít k překročení povolené denní koncentrace (50µg/m3) je 35. Od roku 2010 byly povolené koncentrace PM10 překračovány takto: 2010: 64krát, 2011: 65krát, 2012: 45krát, 2013: 42krát 2014: 51krát 2015: 33krát (je zde významný počet dnů, kdy koncentrace dosahovaly těsně pod mezní hodnotu 50µg/m3), 2016: 30krát (je zde ale významný počet dnů, kdy koncentrace dosahovaly těsně pod mezní hodnotu 50µg/m3), 2017: 35krát 2018: 30krát (v kritických měsících - únor, březen - došlo k několikadenním výpadkům měření, tzn. lze předpokládat, že i v tomto roce byl počet překročení koncentrací nad limitem), 2019: 17krát** Měřící stanice je navíc umístěna v zastíněném prostoru zelení ve vzdálenosti více než 60 m od vlastní komunikace za zástavbou (koncentrace prachu je tak objektivně výrazně podhodnocena oproti skutečnosti v blízkosti vlastní komunikace). V bezprostředním okolí ulice Lány jsou dnes již hygienické limity jednoznačně překračovány. Další nárůst dopravy, a hlavně zánik zahrad a volné zemědělské půdy by tak fatálně poznamenal mj. zdraví obyvatel městské části. Hlavně tedy její jižní poloviny, která nutně potřebuje vybudovat naopak spíše klidovou zelenou zónu, která umožní obyvatelům odfiltrovat a částečně eliminovat již nyní obrovskou zátěž, která byla způsobena minulým necitlivým urbanistickým a dnes již doufejme překonaným urbanistickým konceptem v podobě panelových sídlišť a výškových budov na okraji města, které koncentrují tisíce obyvatel v okrajových částech a na hranici intravilánu.

Oblast je tedy imisemi zatěžována a v důsledku realizace zástavby a souvisejícího navýšení osobní a nákladní dopravy (během realizace i po dokončení stavební činnosti) by došlo na daném území k dalšímu zvýšení imisí prachových částic PM10. Počet dnů s překročenou koncentrací by pravděpodobně výrazně stoupnul, což by vedlo ke zhoršení kvality života a bydlení v samotné lokalitě a také v jejím okolí. K zatížení ovzduší také nevhodně přispívá vedení nedaleké dálnice vzdálené pouhých 500 m. Dle plánů ŘSD se předpokládá, že v dohledné době se tato dálnice rozšíří o jeden pruh tedy na šesti proudou dálnici. Dnes už je jisté, že na tuto dálnici bude připojena plánovaná rychlostní komunikace R43 směr

Svitavy. Zde se opět musí počítat s navýšením dopravy a tím i s navýšením zátěže ovzduší a hlukem. Lokalitě Be-1, B-9, B-10 a Be-8 také nepřispěje plánovaná výstavba VRT Dopravní uzel Brno. Tato vysokorychlostní trať dle předkladatele počítá s průjezdností vlaků v intervalech cca. 12 min. V rámci výstavby VRT je také plánováno s výstavbou nového nádraží při ulici Traťová s vyvedením automobilové dopravy opět do ulice Lány (viz příloha č.5 SVČ Lány 3) Dopravu v lokalitě Be-1, B-9, B-10 a Be8 do značné míry ovlivní i plánovaná zástavba v lokalitě HH-1 Bohunická-Pražákova (Horní Heršpice) - Jižně od ulice Lány je navržena plocha lehké výroby a plocha dopravy pro vedení mostu v prodloužení ulice Osamělé. Podél ulice Bohunické jsou navrženy přestavbové plochy smíšené obytné (výměra lokality 8,93 ha, počet obyvatel 1725, pracovní příležitosti 1511).
Odůvodnění: Před umístěním nové výstavby požaduji doložení dopravní studie na ulici Bohunická a ulici Lány, které budou touto výstavbou značně zatíženy. Dopravní studie by měla být zpracována dle aktuálního stavu v území, jelikož při zpracování uzemní studie „Bohunice, ul. Lány" byly použity neaktuální údaje. Ulici Lány a Ulici Bohunickou ovlivní také navrhovaná změna v lokalitě Be-1, B-9, B-10 Dvořiště-Vyhlídalova-Lány (výměra lokality 18,07 ha, počet obyvatel 3915, pracovní příležitosti 1114).

Je více než jasné, že automobilová doprava dopadá negativně na celé město Brno. Někde je to více a někde méně. O tomto trendu svědčí i údaje Ročenky dopravy Brno 2019, kde v sekci 3.0 se jasně hovoří o nárustu automobilové dopravy v řádech stovkách procent. Je pro mě nepochopitelné, že i přes vědomost nepříznivého vývoje v dopravě se nahledí na drastické zhoršení dopravní situace v jednotlivých lokalitách na které MČ Brno-Bohunice dlouhodobě poukazuje. Odlehčení dopravní situace by jistě pomohlo vytvoření jižního obchvatu podél řeky Leskavy směrem na přestupní terminál Starý Lískovec, kde se do budoucna počítá s vybudováním nové komunikace.

2. Tepelný ostrov a hospodaření s vodou:

Jak je uvedeno v textové části návrhu (VVURU - př. č. 1, část 1.3), navrhované změny by vzhledem k předpokládané intenzitě a koncentraci zástavby měly za následek zintenzivnění efektu tzv. tepelného ostrova s negativním dopadem na kvalitu bydlení a života v jižní části Bohunic. Případná výstavba, která by byla umožněná po změně územního plánu, by měla za následek zhoršení poměrů pro vsakování dešťové vody a snížení možnosti pro zadržení vody v krajině. Vzhledem k tomu, že se připravuje rozšíření přilehlé dálnice na šesti proudou komunikaci a výstavba VRT, zhorší se i podmínky pro odvádění tepelné zátěže a vsakování dešťové vody. Z výše uvedeného vyplývá, že údaje, ze kterých se vycházelo při tvorbě ÚS Lány jsou již dnes neaktuální a zavádějící.

Zábor ZPF:

Bohunice byly vždy významnou zemědělskou oblastí s kvalitní hospodářskou půdou. V minulosti byla tato půda využívaná především pro potřeby zahradnické školy, která však zanikla. Přesto že se jeví tento prostor pro zemědělskou činnost nevyhovující a z pohledu urbanisty jistě vhodnější pro zástavbu, z mého pohledu pak je pravdou. Vezmeme-li v úvahu rozvoj sousední obce Moravany, může se jednat v budoucnu o jediný zelený ostrov který bude Bohunice dělit od sousední zástavby a dopravního koridoru podél říčky Leskava. Pozemky, kterých se navrhovaná změna ÚP týká (např. p.č. 889, p.č. 890, p.č.

894, p.č. 895, p.č. 896, p.č. 899/1, p.č. 901/1 atd.), jsou vedeny jako zemědělská půda, dle stávajícího ÚP jsou většinou vedeny jako nestavební – volné plochy, s funkcí zemědělského půdního fondu. Případným zastavěním tohoto území by tedy došlo ke ztrátě zemědělské půdy s poměrně vysokou bonitou (třída ochrany II. - zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné) a vysokou výnosností (až 78/100).

3. Zatížení hlukem:

Lokality Be-1, Be-8 i jejich okolí jsou již nyní výrazně zatíženy hlukem (viz. textová část návrhu, VVURU - př. č. 1, část 1.3, viz. také druhá část přílohy č. 1). Taktéž je uvedeno v textové části ÚS dle výkresu č. **5 cituji" Problémový výkres k Rozboru udržitelného rozvoje území jsou v řešeném území evidovány tyto problémy: území zasažené nadměrným hlukem z pozemní dopravy (železnice, dálnice D1), plocha brownfields, stanovené záplavové území záměr železniční dopravy vyplývající ze ZUR JMK 2016"** Zde je opět patrné, že i při tvorbě ÚS se vědělo že zde dochází k nadměrné zátěži hlukem a počítá se i s navýšením v rámci VRT. Není zde však zmínka o plánovaném rozšíření dálnice D1 která již dnes tvoří zásadní zdroj nadměrného hluku. Zde se dá opět dedukovat, že pokut by došlo k plánované výstavbě dle navržené ÚS, zatížení hlukem by jistě přesáhlo stanovenou minimální hodnotu dle předpisů. Případnou další výstavbou by došlo ještě k dalšímu navýšení této zátěže nejen v samotných lokalitách, ale i v jejich okolí, což by mělo negativní dopad na kvalitu života v jižní části Bohunic. Na ulici Lány 64 bylo provedeno měření zátěže akustického hluku kde v průběhu 24 hodin byly několikrát překročenylimity (viz příloha č.6)

4. Rozpor se státní politikou ŽP:

Zastavění území Be-1, Be-8 tak jak je navrženo (struktura zástavby, výšková úroveň v návrhových lokalitách) je v rozporu s dokumentem "Státní politika životního prostředí České republiky 2012-2020", zejména pak s cíli 3.3.1 až 3.3.3 definovanými v kapitole 3.3. Zlepšení kvality prostředí v sídlech, resp. také s dokumentem Strategický rámec Česká republika 2030.

V kapitole 3.3. je konkrétně uvedeno toto: „Požadavky obyvatel na zajištění kvalitního prostředí lze naplňovat mj. posílením ekologických funkcí krajiny sídel, zejména ploch zahrad a parků a zeleně obecně, při současném zohlednění specifických požadavků na jejich funkční využití a jejich podobu. Vhodně strukturovaná soustava ploch zahrad, parků a dalších prvků zeleně v sídlech nezastupitelně plní současně více funkcí. Pozitivně ovlivňuje mikroklima (reguluje vlhkost vzduchu, zachycuje prachové částice), podílí se významně na ekologické stabilitě a biodiverzitě prostředí, je prostorem pro realizaci přírodních procesů, pozitivně působí na psychickou pohodu lidí (je estetickou hodnotou, omezuje hlukovou zátěž). Proto je potřeba zlepšit stav zeleně v sídlech, tedy zachovat a koncepčně vytvářet prostorové a funkční podmínky pro uplatňování ekologických procesů při naplnění funkčních a estetických požadavků obyvatel. V zájmu zvyšování kvality života obyvatel je nezbytné výrazně zlepšit koordinaci rozvojových oblastí bydlení, občanské vybavenosti, infrastruktury, dopravy, systému zeleně, služeb, výroby a obchodu, kultury, a rekreace. Zlepšení kvality života v sídlech je možné zvýšením celkové variability urbanizovaných území s důrazem na zakládání, údržbu a revitalizaci zahrad, parků a dalších ploch zeleně, resp. jejich vegetačních prvků a zapojením přírodních nebo

přírodě blízkých prvků do struktury systému zeleně. Velkým tématem je zlepšení systému hospodaření s vodou, a to jak s pitnou, tak se srážkovou. Vzhledem k minimálním plošným rezervám pro nové plochy zeleně ve stávající zástavbě většiny sídel je nezbytné zajistit ochranu a zvýšit kvalitu a funkční účinnost zahrad, parků a ostatní zeleně stávající."

Rozvojová lokalita Be-1 je pro daný záměr (plochy bydlení s relativně velkou intenzitou zástavby) nevhodná, a to kvůli výraznému hlukovému zatížení a dalším výše popsaným negativním vlivům. Jedná se o zemědělský brownfield (areál bývalé zahradnické školy), u něhož je další využívání pro intenzivní zemědělskou produkci nejisté, ale vzhledem ke kvalitě půdy by proto bylo vhodnější ho využít pro budování ploch městské zeleně, případně jako plochu zahrad (navíc se zde již nyní vyskytují výrazné plochy s kompaktní i solitérní zelení). Tímto způsobem využití by naopak došlo ke zmírnění výše popsaných negativních vlivů. Zároveň by byly naplněny cíle státní politiky životního prostředí České republiky 2012-2020 a strategického rámce České republiky do r. 2030.

5. Ochrana životního prostředí

Nový územní plán přispívá k likvidaci hmotného i nehmotného dědictví vysoké ceny. Konkrétně zemědělské půdy. V ČR je každý den zlikvidováno 25 ha orné půdy. Současný návrh územního plánu města Brna likviduje přes 52 % respektive 10-15 % všech zahrad na území města Brna. Toto číslo je nepřípustné a naprosto alarmující! Je tak likvidována nejen zemědělská půda, měněn cyklus vody, mizí přirozené prostředí pro život ptáků, hmyzu, zvířeny městské krajiny, limitují se tak výrobní prostředky pro sadařství, samozásobitelské zemědělství a dochází k estetické likvidaci hodnoty krajiny – mizí výhledy nebo klidové oblasti).

V lokalitě Be-1, B-9 a B-10 se vyskytuje černozem. Nejkvalitnější půda na světě, která je i chráněna zákonem. Bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou78. Jedná se o produkční půdy. Případná zástavba a zábor půdy by nevratně zlikvidoval v dané lokalitě nejúrodnější půdu v ČR. Navíc je jasné, že pro další vývoj klimatu je nutné respektovat krajinu, a právě půdu jako nejdůležitější nástroj v boji proti suchu. V dané oblasti dochází ke vsakování obrovského množství vody.

V případě lokality Be-1 se jedná dle odborných publikací o lokalitu s výskytem obrovského množství artézské vody. Vody, která má nevyčíslitelnou hodnotu a je tedy nutné provést co nejpřesnější hydrogeologický průzkum a prověřit stav podpovrchové vody. Více např. zde: http://www.cisteturany.cz/wp-content/uploads/2011/10/Caslavsky_Arteske_vody_v_brnenske_kotline.pdf

Např. RnDr. Milan Čáslavský uvádí, že v údolí říčky Leskavy podél městských částí Starý Lískovec a Bohunice (šlo v geologické historii o mořský záliv) docházelo k sedimentaci a v takto uložených sedimentech se uložilo obrovské množství vody. V roce 2019 také město Brno zřídilo komisi a chystá průzkum více např. zde: https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/mesto-na-svem-uzemi-proveri-vyuziti-arteskych-studni/. Další zástavba v území by mohla výrazně ovlivnit režim vody a také kvalitu zásob vody v podzemí.

V nedávné minulosti, se navíc v dolní části zahrad na ulici Lány vyskytovala podpovrchová voda v hloubce cca 20 cm. Např. na jedné ze zahrad je dokonce v dolní

části svahu vyhlouben rybník, který je dotován právě z této vody. Je třeba tedy přihlédnout i k problematice ochrany i před velkou vodou, protože část území leží v záplavové zóny podél toku Leskavy.

Dle pozorování místních obyvatel se v lokalitě v opuštěných budovách a druhově bohatém málo lidmi navštěvovaném arboretu a pro ptáky tak bezpečném arboretu na ulici Lány 24 vyskytuje také chráněný a kriticky ohrožený druh sovy Kulíšek nejmenší.

Výše zmíněná změna území a další výstavba, která by byla umožněná po přijetí nového územního plánu, by měla za následek také zintenzivnění efektu tzv. tepelného ostrova města s negativním dopadem na kvalitu bydlení a života nejen v jižní části Bohunic. Včetně negativního ovlivnění boje proti suchu. Zemědělská a bonitní půda je hlavním a nejefektivnějším nástrojem pro zadržení vody v krajině. Jde i ekonomicky nejvýhodnější řešení problému sucha. Daná lokalita má v tomto směru ideální parametry pro kompenzační efekt v rámci zastavěné městské plochy, která svojí rozlohou vysoce zatěžuje celý region.

Navrhovaná změna územního plánu má vést k nevratným změnám, které povedou ke zničení stávajících ekosystémů, celkovému zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, snížení kvality podpovrchových vod, jakož i zničení přirozeného prostředí zvířat v této lokalitě, včetně ohrožených druhů.

6. Nesouhlas místních obyvatel a zastupitelstva Mč Brno-Bohunice

Návrh nového územního plánu nemá podporu místního zastupitelstva ani obyvatel městské části, obyvatelé sepsali petici proti výstavbě, kterou podepsali k dnešnímu dni stovky občanů. Tato změna nevychází z vůle a potřeb obyvatel městské části a nebere ohled na celkovou situaci daného území. Petici podepsali k dnešnímu dni 28. 6. 2021 stovky (přes 590 podpisů) občanů a petice bude předána OUPR.

Přestože návrh nového územního plánu nemá podporu místního obyvatelstva a ani místní samosprávy, nepočítá s novým dopravním napojením lokality bez jejich součinnosti a provedení takovéto změny využití území tak není reálné ani vzhledem k aktuálnímu stavu území. Zahrady, sady a pole podél jižního okraje studovaného území jsou v soukromém vlastnictví a majitelé těchto pozemků v drtivé většině odmítají změnu využití půdy, na které mnohdy hospodaří po několik generací a mají k ní silný citový vztah.

Navíc právě zelené plochy umožňují přežití obyvatel dané lokality alespoň trochu snesitelným způsobem, který se navíc již přes 50 let každým rokem zhoršuje. Jestliže však vlastníci dotčených pozemků v lokalitě Be-1, B-9 a B10 jasně a veřejně avizují že nemají zájem o odprodej svých pozemků a o jejich zástavbu, není navrhovaná změna vůbec realizovatelná, neboť nebude možné realizovat plánované dopravní napojení dopravního terminálu ve Starém Lískovci. Právě propojení toho dopravního uzlu z jižní části Brna by nepochybně znovu výrazně zatížilo dopravu na ulici Lány v obou směrech, což by při další výstavbě vedlo ke kolapsu celého území. Jestliže navrhovaná změna využití dané lokality je závislá na součinnosti stávajících vlastníků pozemků v této lokalitě, neměla by tato být navrhována bez předchozího projednání s těmito vlastníky. K tomuto však v minulosti nedošlo a je tak navrhováno něco, co realizováno ani být nemůže.

Při pořizování studie Lány 2017 se celkem 3x sešel výrobní výbor této studie Odboru územního plánování města Brna. Dle mých informaci a dle kopií prezenčních listin nebyly pozváni majitelé dotčených pozemků a nemohl se tak k tomuto návrhu jakkoli vyjádřit, s výjimkou nových vlastníků bývalého areálu sousedící střední školy, kteří však v lokalitě nebydlí a jejich zájmy jsou pochopitelně pouze ekonomické. Jsem přesvědčen, že tímto byla popřena práva soukromých vlastníků přilehlých parcel a nemovitostí.

Navrhovaná změna územního plánu a využití dané lokality Be-1 B-9 a B10 tak nemá podporu místních obyvatel, přestože bez jejich součinnosti je v plánovaném rozsahu nerealizovatelná a bez souhlasu stávajících vlastníků s odprodejem části svých pozemků, které mají sloužit jako přístupové komunikace, nebude možné zajistit řádnou dopravní obslužnost případně vzniklé nové zástavby v některých částech, což povede k dalšímu zhoršení dopravní situace v lokalitě.

7. Životní situace

V dotčeném okolí lokality Be-1 žije v současné době také mnoho starších lidí kterých se připravované změny dotýkají nejen ve vztahu k vlastnickému právu ale i po stránce psychické. Mnoho z těchto rodáků bylo již v letech normalizace a socialistického rozmachu vysídleno ze svých původních domů, a to především z Morávkova Náměstí apod. Nyní čelí opět situaci, kdy si musí hájit své práva proti moci úřední potažmo moci investorů a lobbistů. Většina z těchto spoluobčanů jsou na tom tak psychicky špatně, že musí navštěvovat lékaře a brát medikamenty na zklidnění a spánek. Přesto že se jedná v řádech o jednotlivce, máme i k nim povinnost hájit jejich zájmy a brát v patrnost jejich námitky a připomínky vůči chystanému novému Územnímu plánu města Brna.

8. Závěr k námitce lokality Be-1, B-9 a B10

Lokalita se nachází na okraji MČ Bohunice kolem ulic Dvořiště, Vyhlídalova a Lány, v oblasti jsou vymezeny plochy bydlení a plocha smíšená obytná.
Nesouhlasím s návrhem v této lokalitě, **požaduji** úpravu dle grafické přílohy č. 7

1 A) **Požaduji** v lokalitě Be-1 při ulici Lány (bývalá zahradnická škola) ponechat v ploše B/r2, B/v3, nově C/k3, B/k3 využití dle stávajícího platného Územního plánu města Brna, a to OS – školství a zemědělský půdní fond (dle nového označení V/--/s – školství a A – zemědělský půdní fond). Nesouhlasím se zpracovanou uzemní studií „Bohunice, ul. Lány" byly použity neaktuální údaje z hlediska dopravy v ulici Lány. Nesouhlasím s nově zařazením lokalit B-9 a B10 do územní rezervy a požaduji tyto lokality ponechat v současném stavu ZPF. 1
Odůvodnění: Návrh nových bytových domů a rodinného bydlení v lokalitě bývalé zahradnické školy by znamenal vyšší dopravní zátěž pro celou MČ. Již v současné době je ulice Lány využívána na hranici dopravní únosnosti této komunikace. Zvýšený pohyb automobilů i osob by snížil kvalitu bydlení v celé přilehlé lokalitě MČ Brno-Bohunice (hluk, prach, emise).

2 B) V lokalitě podél jižní strany ulice Dvořiště a Vyhlídalova **požaduji** umožnit výstavbu rodinných domů dle návrhu nového Územního plánu města Brna se změnou označení plochy B/v2 na plochu B/r2 v šíři 40 m. 2
Odůvodnění: Jedná se o okrajovou část MČ Brno-Bohunice, kde nová zástavba naváže na již existující zástavbu RD (jedná se o doplnění stávající ulice). Ulice Dvořiště je klidná oblast zahrnující rodinné bydlení, zavedení nové širší komunikace pro MHD do této oblasti není nutné. Zastávka MHD se již v současné době nachází při ulici Vyhlídalova (cca 500 m od ulice Dvořiště).

3 C) Dále **nesouhlasím** s plochou při ulici Dvořiště C/v4 – smíšené obytné, požaduji ponechat stávající využití plochy Z – plocha městské zeleně. 3

Odůvodnění: Jedná se stávající plochu zeleně v k.ú. Starý Lískovec dle platného Územního plánu z roku 1994. Nejedná se o znehodnocení pozemků, jelikož zde již byla zeleň dříve navržena.

4 D) Dopravu v lokalitě Be-1, B-9 a B10 do značné míry ovlivní i plánovaná zástavba v lokalitě HH-1 Bohunická-Pražákova (Horní Heršpice) - Jižně od ulice Lány je navržena plocha lehké výroby a plocha dopravy pro vedení mostu v prodloužení ulice Osamělé. Podél ulice Bohunické jsou navrženy přestavbové plochy smíšené obytné (výměra lokality 8,93 ha, počet obyvatel 1725, pracovní příležitosti 1511). 4

Odůvodnění: Před umístěním nové výstavby požaduji doložení dopravní studie na ulici Bohunická a ulici Lány, které budou touto výstavbou značně zatíženy. Dopravní studie by měla být zpracována dle aktuálního stavu v území, jelikož při zpracování uzemní studie „Bohunice, ul. Lány" byly použity neaktuální údaje. Ulici Lány a Ulici Bohunickou ovlivní také navrhovaná změna v lokalitě Be-1 Dvořiště-Vyhlídalova-Lány (výměra lokality 18,07 ha, počet obyvatel 3915, pracovní příležitosti 1114).

V případě, že tato dopravní studie potvrdí nedostatečnou kapacitu přilehlých komunikací, požaduji intenzitu zástavby menší, než je navržená. Případně zkapacitnit přilehlé komunikace před umísťováním požadovaného záměru

Nesouhlasím s návrhem nového územního plánu v lokalitě Be-1, B-9 a B10

Námitka k lokalita Be-6 Červený kopec

5 A) **Nesouhlasím** s dopravním napojením z bývalé Khonovy cihelny na ulici Jihlavskou (ke krematoriu). **Požaduji** dopravní zatížení z lokality Červený kopec, konkrétně automobilovou dopravu z oblasti bývalého hliniště Khonovy cihelny směřovat do ulice Vídeňská, tzn. vedení veškeré automobilové dopravy z nové výstavby v k. ú. Bohunice do ulice Jihlavská a ulice Kamenice a z nové výstavby v k. ú. Štýřice do ulice Vídeňská, nikoliv do ulice Jihlavská. 5

Odůvodnění: Již v současné době je ulice Jihlavská kapacitně přetížena automobilovou dopravou. Zvýšený pohyb automobilů by snížil kvalitu bydlení v celé přilehlé lokalitě MČ (hluk, prach, imise).

6 B) Dopravu v lokalitě Be-6 a v k.ú. Bohunice do značné míry ovlivní i plánovaná zástavba v lokalitách:

- Sty-3 Pod Červeným kopcem (Štýřice) V oblasti bývalé Khonovy cihelny na západní straně Štýřic jsou navrženy plochy především pro bydlení a sport. Výměra lokality 183,16 ha, počet obyvatel 2559, pracovní příležitosti 1470.
- Sty-4 Červený kopec-Vinohrady (Štýřice) Na severní straně ulice Vinohrady je navržena plocha bydlení. Výměra lokality 1,66 ha, počet obyvatel 135, pracovní příležitosti 27.
- Sty-8 Areál Červený kopec (Štýřice) Je vymezena plocha přestavby v areálu LDN Červený kopec a zastavitelná plocha bydlení. Výměra lokality 3,16 ha, počet obyvatel 245, pracovní příležitosti 147.
- **Požaduji** svést dopravu z těchto lokalit do ulice Vídeňská ne do komunikací do ulic Jihlavská a Kamenice. 6
- *Odůvodnění:* S nárůstem výstavby v lokalitě Červený kopec dojde k nárůstu dopravní zátěže v dané lokalitě a ke zhoršení dopravy v přilehlých komunikacích, které jsou již v současné době na hranici dopravní kapacity.
- Dovoluji si podotknout, že i Zastupitelstvo MČ Brno-Bohunice na svém zasedání dne 23.6.2121 odsouhlasilo usnesení cituji: MČ požaduje umožnit průjezd po nové páteřní komunikaci Sty/2 přes Červený kopec pouze pro MHD a záchranné složky (zákaz průjezdu automobilové dopravy lokalitou) a toto omezení uvést do karty lokality k dopravě. MČ nesouhlasí s dopravním napojením z bývalé Kohnovy cihelny na ulici

Jihlavskou (ke krematoriu). Dopravní zatížení z lokality Červený kopec, konkrétně automobilovou dopravu z oblasti bývalého hliniště Kohnovy cihelny směřovat do ulice Vídeňská, tzn. Vedení veškeré automobilové dopravy z nové výstavby v k.ú. Bohunice do ulice Jihlavská a ulice Kamenice a z nové výstavby v k.ú. Štýřice do ulice Vídeňská, nikoliv do ulice Jihlavská.

-

Námitka k lokalitě příjezdová cesta k terminálu Starý Lískovec z ulice Elišky Přemyslovny

Jedná se o novou komunikaci propojující terminál Starý Lískovec s ulicí Elišky Přemyslovny.
Nesouhlasím s návrhem v této lokalitě, **požaduji** úpravu dle grafické přílohy č.12

7 A) **Nesouhlasím** s komunikací od Terminálu Starý Lískovec za bytovými domy Souhrady. Požaduji komunikaci **zrušit** a dopravní napojení územně řešit přes ulici U Leskavy. 7

8 **Nesouhlasím** se zahrnutím komunikace při ulici Dvořiště do Výkresu veřejně prospěšných staveb, konkrétně občanská vybavenost, viz příloha č. 8

Odůvodnění: Vybudováním komunikace k terminálu v této části by došlo k navýšení hluku a prachu a dojde ke zhoršení pohody bydlení v přilehlých bytových domech. Jedná se o jednu z posledních klidných částí MČ s plochou zeleně, která je využívána na volnočasové aktivity občanů.
Bytové domy nejsou dostatečně odhlučněny pro provoz MHD. Komunikace pro IDS Terminál měla být řešena dle původního návrhu v ulici U Leskavy v k.ú. Starý Lískovec. Navrhovaná komunikace by narušila pohodu bydlení jak stávající, tak nové plochy pro bydlení. V ulici Lány a ulici Dvořiště bude zvýšený výskyt prachových částic a imisí z důvodů zvýšené dopravy.
Ulice Dvořiště je oblast s řadovým rodinným bydlením, zavedení MHD do této oblasti není nutné, jelikož se zastávka MHD, již nachází na ulici Vyhlídalova (cca 500 m od ulice Dvořiště). Propojovací komunikací by se doprava z nové výstavby ve Starém Lískovci svedla až na ulici Lány, která je již v současné době kapacitně přetížena automobilovou dopravou.
Veškerá nová výstavba na území MČ Bohunice bude zahrnovat cca přírůstek 14 tis. nových obyvatel. Tento nárůst zahrnuje větší nároky na dopravní a technikou infrastrukturu v lokalitě MČ Bohunice. Ulice Dvořiště je klidný okraj obce, který bude narušen zvýšenou dopravou.

Opět si dovoluji upozornit na skutečnost, že i zastupitelstvo MČ Brno-Bohunice na svém zasedání dne 23.6. 2021 přijalo usnesení cituji: MČ požaduje komunikaci od Terminálu Starý Lískovec za bytovými domy Souhrady zrušit a dopravní napojení územně řešit přes ulici U Leskavy.

Vážení v uvítacím textu máte uvedena následující slova: Hlavním cílem nového územního plánu je trvale udržitelný rozvoj a prosperita města Brna. Pro tento cíl je třeba vytvořit v územním plánu podmínky širokou nabídkou rozvojových ploch, návrhem kvalitní dopravní obsluhy území s vazbami na region, vytvořením podmínek pro zlepšení životního prostředí, ochranou přírodních a krajinných hodnot i podporou revitalizace zanedbaných území.

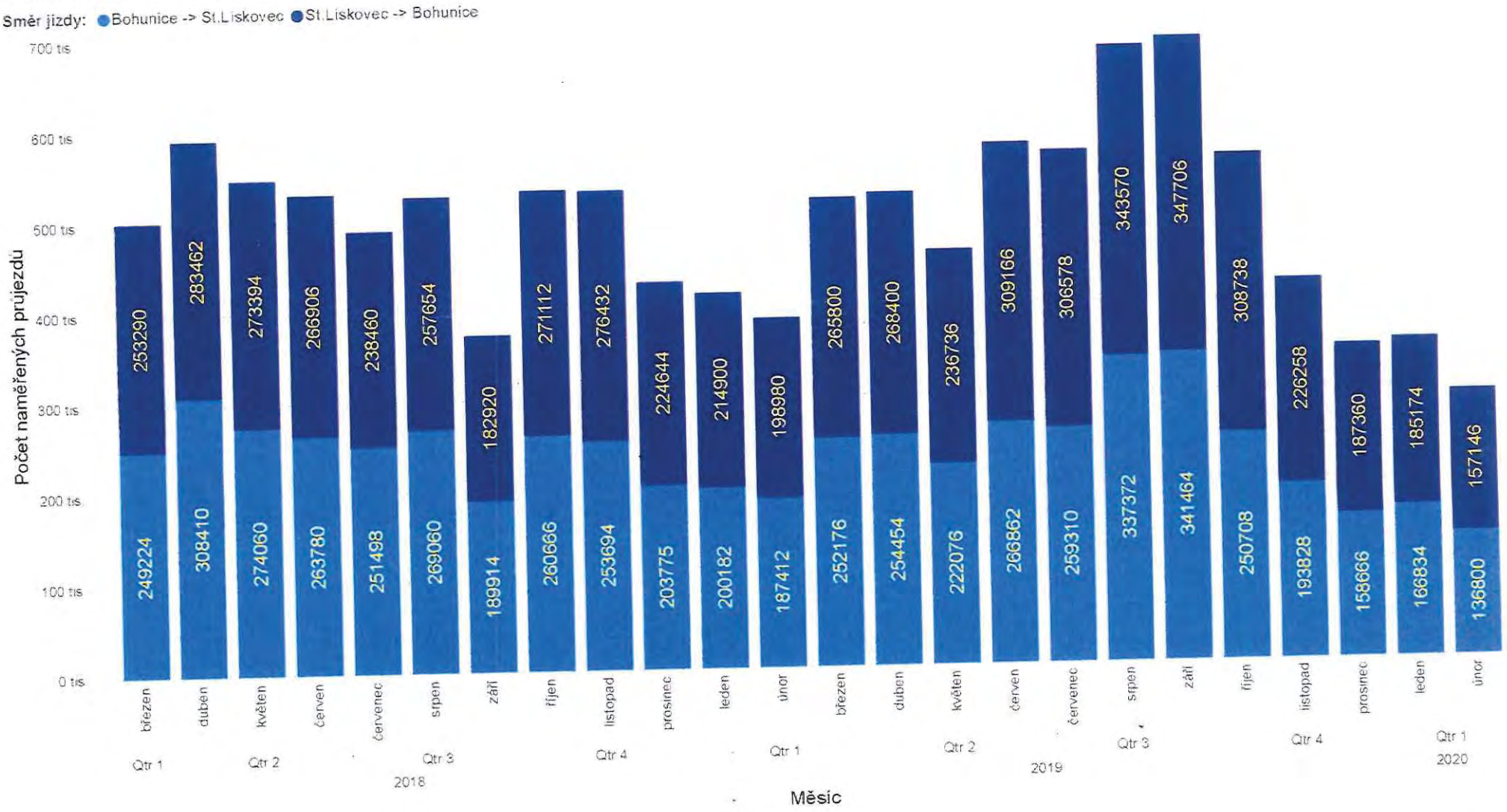
Minimálně žlutě vybarvené věty se neslučují se záměrem v katastru Brno-Bohunice !!

S novým Územním plánem NESOUHLASÍM	
V Brně dne 28.6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

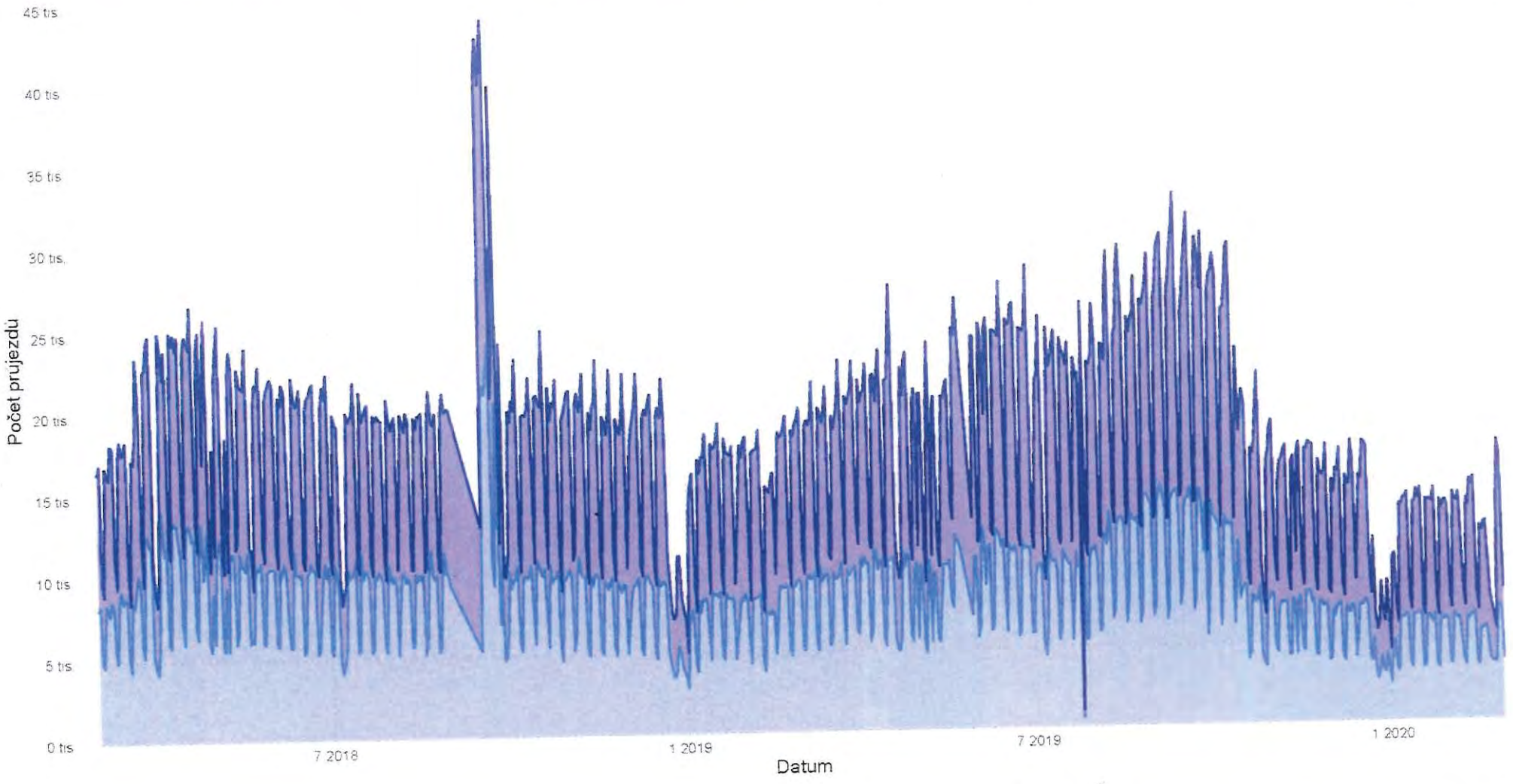
Příl. č. 1.

Měsíční provoz - Lány 33



Opět zde můžeme vidět **rostoucí trend v roce 2019** (z průměrných **500tis. průjezdů měsíčně** doprava roste až na **necelých 700tis. měsíčně v září 2019**), který je následně prudce vystřídán poklesem, z důvodu **omezení/uzavření ulice Bohunické ve směru na Heršpice (oprava kanalizace)**.

Závěrem lze tedy říct, že jakmile bude dokončena oprava kanalizace v ulici Bohunické v Heršpicích, můžeme postupně na úseku Lány (od křižovatky s Ukrajinskou až po Vyhlídalovu) očekávat návrat na hodnoty okolo 25.000 průjezdů oběma směry denně (12-15tis. denně o víkendech a svátcích) neboli 500-700tis průjezdů vozidel měsíčně.



Graf celkového počtu denních průjezdů (jednotlivé „zuby" značí víkendy a nepracovní dny s nižší dopravní zátěží) nám ukazuje, že **v roce 2018** systém naměřil během běžných pracovních dnů **průměrně 20.000 průjezdů denně** (variace od 15tis do 25tis.), víkendy pak řádově nižší – průměrně cca 10tis. průjezdů oběma směry za jeden víkendový den.
Výraznou odchylku v září 2018 činí uzavírka dálnice, kvůli které se na ul. Lány tvořily celodenní kolony vozidel s celkovým počtem překračujícím 40tis. napočítaných průjezdů (oběma směry) denně.
Data z části září 2018 před touto odchylkou chybí z důvodu výpadku napájení kamery (rovný zub od posledního záznamu k navazujícímu – v následujícím grafu způsobuje tento výpadek nižší celkovou měsíční hodnotu).

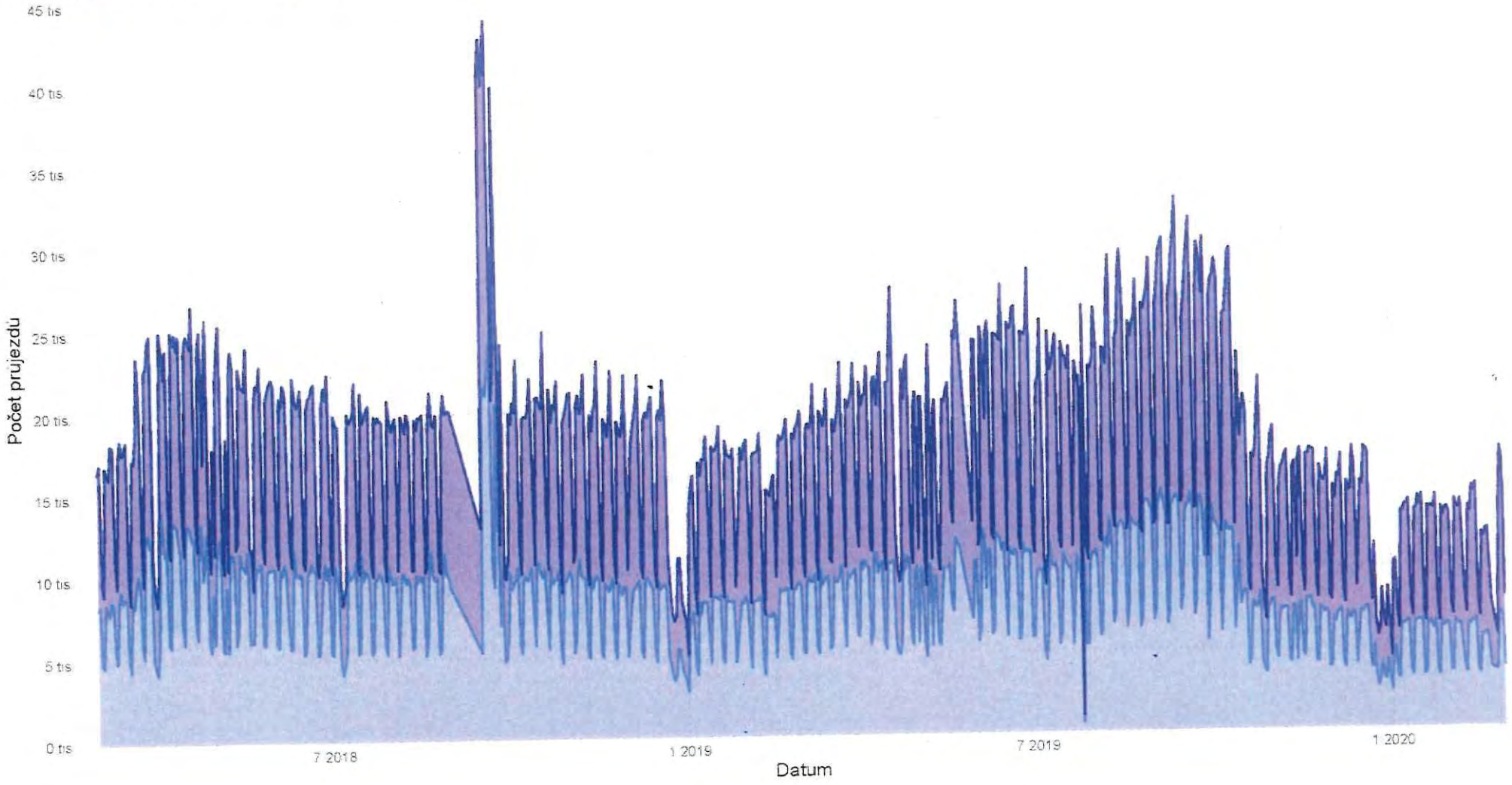
Na přelomu roku 2018/2019 (a stejně tak i 2019/2020) lze vždy pozorovat výrazný úbytek pod 10tis. denních průjezdů – toto je pochopitelné v období Vánoc a relativního dopravního klidu až do Silvestra/Nového roku.
V roce 2019 pak lze vidět nárůst dopravní zátěže až na **průměrných 25.000 průjezdů denně** (variace od 15tis do 33tis.).
Tento stav je však vlivem **dopravního omezení ulice Bohunické** směrem na Heršpice (postupná rozsáhlá rekonstrukce kanalizace) od října 2019 skokově snížen na průměrných **17.tis. denních průjezdů.**
Dále pak **uzavírka průjezdu směrem na Heršpice** od počátku roku 2020 ovlivnila počet průjezdů na **cca 13-15.tis. denně během pracovních dnů** (víkendy cca 7tis. oběma směry denně).

Další graf pak ukazuje celkovou dopravní zátěž s rozlišením směrů jízdy na jednotlivé měsíce:

Příl. č. 1f

Denní provoz - Lány 33

Směr jízdy: Bohunice -> St.Liskovec St.Liskovec -> Bohunice

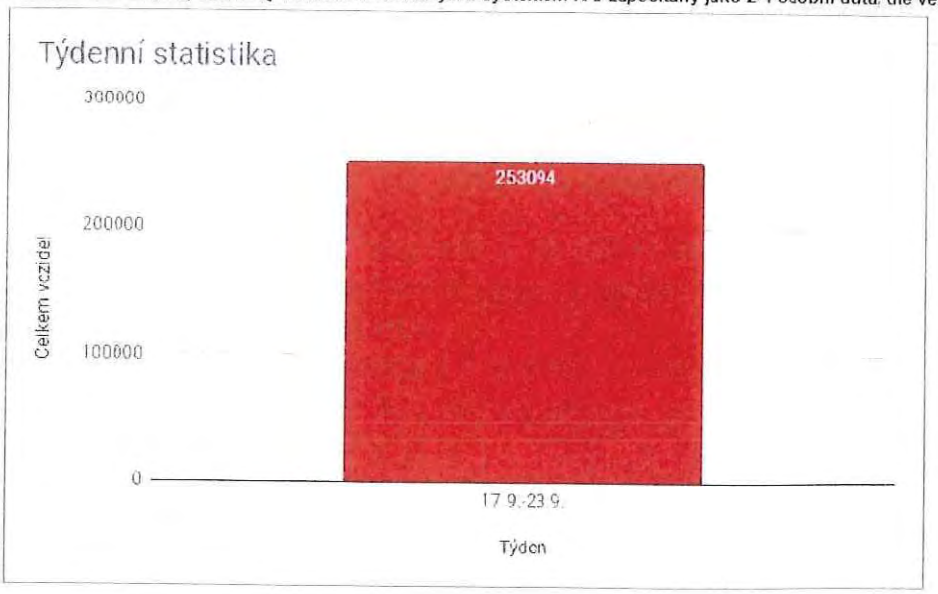


Př. č. 1/c

Průměry*	Pracovní dny		Víkendy+Svátky		Pracovní dny	Víkendy+Svátky
© 2018, David Slanař	směr město	směr Lískovec	směr město	směr Lískovec	oba směry	oba směry
0:00	36	47	75	98	83	173
1:00	33	26	44	53	59	97
2:00	42	29	43	37	71	80
3:00	69	35	27	22	105	49
4:00	250	70	79	42	319	121
5:00	1275	244	221	78	1520	299
6:00	1969	720	264	166	2689	430
7:00	2454	1161	364	210	3615	574
8:00	2046	1206	622	358	3251	980
9:00	1462	1007	796	475	2469	1271
10:00	1119	979	868	649	2098	1517
11:00	1091	1091	682	1062	2182	1744
12:00	1169	1125	646	977	2293	1623
13:00	1223	1210	729	929	2433	1658
14:00	1229	1608	761	1027	2837	1788
15:00	1421	2012	762	1067	3433	1829
16:00	1403	2187	717	1062	3589	1779
17:00	1243	1957	668	940	3200	1608
18:00	848	1210	602	908	2058	1510
19:00	601	795	495	650	1396	1145
20:00	377	428	292	378	805	670
21:00	246	272	158	252	518	410
22:00	132	243	103	154	375	257
23:00	76	95	90	100	172	190
Celkem*	21813	19758	10108	11694	41571	21802

* hodnoty udávají počet průjezdů osobních vozidel standardní velikosti, autobusy a nákladní vozidla jsou systémem IVS započítány jako 2-4 osobní auta, dle velikosti

Týden	Celkem vozidel
17.9.-23.9.	253094



Př. č. 2

Vyjádření zastupitelstva MČ Brno-Bohunice k lokalitě Be-1 (bývalá Zahradnická škola)

- V roce 2013 MČ Bohunice **nesouhlasila** se změnou funkčního využití z ploch ZPF na plochy komunikace a prostranství místního významu při ulici Lány a **nesouhlasila** se změnou funkční plochy veřejná vybavenost – školství v rámci areálu bývalé zahradnické školy na plochy určené pro bydlení (XVI. zasedání zastupitelstva MČ Brno-Bohunice konané dne 26.6.2013).

- B5/13-II MČ Bohunice v roce 2016 městská část **navrhovala** změnit část plochy OS na ZPF, vše dle změny B10/13-II.

- B10/13-II MČ Bohunice v roce 2017 **souhlasila** v areálu bývalé zahradnické školy se změnou OS (plochy školství) na ZPF (zemědělský půdní fond) z důvodu návaznosti na stávající využívání území jako plochy zemědělské.

- B5/13-II MČ Bohunice v roce 2017 **nesouhlasila** v areálu bývalé zahradnické školy se změnou ZPF (zemědělský půdní fond), BO (plochy všeobecného bydlení), OS (školství) za účelem přestavby bývalého areálu Střední zahradnické školy pro bydlení a vybavenost.

Dvořiště-Vyhlídalova

- B1/15-0 MČ Bohunice v roce 2016 souhlasila se změnou týkající se ulice Dvořiště, Podsedky, Za Kovárnou, konkrétně změnit PV (návrhové plochy pro výrobu) západně od ul. Podsedky a severně od Leskavy na R (návrhové zvláštní plochy pro rekreaci),
  Změnit SO (návrhové smíšené plochy obchodu a služeb) mezi ulicemi Za kovárnou a Podsedky na plochu BC (stabilizované plochy čistého bydlení) – dle skutečného využití v této oblasti (stávající RD),
  Změnit SO (návrhové smíšené plochy obchodu a služeb) západně od ulice Za kovárnou ponechat v šíři 40 m od ulice SO, zbytek plochy na R (návrhové zvláštní plochy pro rekreaci)
  Podél jižní strany ul. Dvořiště a Vyhlídalova ze ZR (návrhové plochy rekreační zeleně) a SO (návrhové smíšené plochy obchodu a služeb) na BC (návrhové plochy čistého bydlení) v šíři 40 m, Zrušení sběrné komunikace

Zápis

z XV. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Bohunice, které se ko
dne 23.06.2021 v sále polyfunkčního objektu BOHUNKA na ulici Pod N

Přítomni: dle prezenční listiny, která je přílohou č. 1 tohoto zápisu.

Zasedání řídil starosta MČ Brno-Bohunice Ing. Antonín Crha, který upozornil všechny přítomné, že z jednání ZMČ je pořizován audiovizuální záznam, který je archivován a následně zveřejňován za účelem informování veřejnosti na internetových stránkách MČ, a to po dobu 5 let, včetně informace o právu podání námitky proti zpracování osobních údajů obsažených na audiovizuálním záznamu.

Forma zápisu hlasování : **pro/proti/zdržel se/přítomno**

Organizační body:

a) Starosta MČ Brno-Bohunice Ing. Antonín Crha jmenoval tajemníka úřadu Ing. Otakara Kamaráda zapisovatelem k provedení zápisu a sčitatelem pro proces veřejného hlasování.

b) Zastupitelstvo MČ Brno-Bohunice **zvolilo** ověřovatele zápisu pana Ing. Miloše Vrážela a pana Josefa Jurase.

Hlasování č. I : **19/0/0/19**

c) Zastupitelstvo MČ Brno-Bohunice **schválilo** beze změn předložený program XV. zasedání ZMČ Brno-Bohunice, který je přílohou č. 2 zápisu.

Hlasování č. II : **19/0/0/19**

Body programu:

Bod č. 1) programu - Stanovisko k návrhu Územního plánu města Brna k opakovanému veřejnému projednání

Písemný návrh předložila Rada MČ Brno-Bohunice a úvodní slovo přednesl starosta MČ Ing. Antonín Crha. K projednávanému bodu byla vedena rozprava.

Z rozpravy podal člen ZMČ Brno-Bohunice Mgr. Ing. Robert Kotzian, Ph.D., návrh na oddělené hlasování o jednotlivých předložených lokalitách a v případě lokality Be-1 na oddělené hlasování po odstavcích předloženého usnesení.

Pan starosta MČ Ing. Antonín Crha podal návrh na přerušení projednávání daného bodu a vyhlásil přestávku.

Po skončení přestávky se ZMČ Brno-Bohunice vrátilo k projednávání jednotlivých navržených lokalit.

Lokalita Be-1, Dvořiště-Vyhlídalova-Lány:

Návrh prvního odstavce – **MČ požaduje ponechat** v lokalitě jižně od bývalé zahradnické školy využití dle stávajícího platného Územního plánu města Brna, a to OS – **školství (V/-/s),**

Hlasování č. 1/1 : **12/7/0/19.** Návrh byl schválen.

Návrh druhého odstavce – **MČ požaduje** v západní části lokality **změnit** plochu **C/v4 na plochu Z** – plochu městské zeleně.

Hlasování č. 1/2 : **19/0/0/19.** Návrh byl schválen.

PŘÍLOHA Č. 2B

[redacted]

Lokalita Be-6, Červený kopec:

Návrh – **MČ požaduje umožnit průjezd po nové páteřní komunikaci Sty/2** přes Červený kopec **pouze pro MHD** a záchranné složky (zákaz průjezdu automobilové dopravy lokalitou) a toto omezení uvést do karty lokality k dopravě, **MČ nesouhlasí s dopravním napojením** z bývalé Kohnovy cihelny na ulici Jihlavskou (ke krematoriu). Dopravní zatížení z lokality Červený kopec, konkrétně automobilovou dopravu z oblasti bývalého hliniště Kohnovy cihelny směřovat do ulice Vídeňská, tzn. vedení veškeré automobilové dopravy z nové výstavby v k. ú. Bohunice do ulice Jihlavská a ulice Kamenice a z nové výstavby v k. ú. Štýřice do ulice Vídeňská, nikoliv do ulice Jihlavská.

Hlasování č. 1/3 : **12/0/7/19.** Návrh byl schválen.

Lokality Sty-3, Pod Červeným kopcem (Štýřice), **Sty-4**, Červený kopec-Vinohrady (Štýřice) a **Sty-8**, Areál Červený kopec (Štýřice):

Návrh – **MČ požaduje svést dopravu z těchto lokalit do ulice Vídeňská ne do komunikací do ulic Jihlavská a Kamenice, MČ nesouhlasí s dopravním napojením** z bývalé Khonovy cihelny **na ulici Jihlavskou** (ke krematoriu) a žádá **umožnit průjezd** po nové páteřní komunikaci Sty/2 přes Červený kopec **pouze pro MHD a záchranné složky** (zákaz průjezdu automobilové dopravy lokalitou) a toto omezení uvést do karty lokality k dopravě.

Hlasování č. 1/4 : **18/0/1/19**. Návrh byl schválen.

Komunikace za bytovými domy Souhrady k terminálu Starý Lískovec:

Návrh – **MČ požaduje** komunikaci od Terminálu Starý Lískovec za bytovými domy Souhrady **zrušit** a dopravní napojení územně řešit přes ulici U Leskavy.

Hlasování č. 1/5 : **19/0/0/19**. Návrh byl schválen.

Z rozpravy byl Ing. Janem Novotným, Ph.D., podán návrh na zařazení projednávání lokality Be-11 při ulici Čeňka Růžičky.

Lokalita Be-11, Při ulici Čeňka Růžičky:

Návrh – **MČ požaduje v severní části** změnit plochu W/v2 na plochu D/v2 – plocha dopravní infrastruktury.

Hlasování č. 1/6 : **19/0/0/19**. Návrh byl schválen.

Nakonec ZMČ Brno-Bohunice schválilo předložený návrh souhrnného usnesení:

Návrh usnesení - Zastupitelstvo MČ Brno-Bohunice **podává** připomínky k návrhu Územního plánu města Brna dle předloženého návrhu, který je přílohou č. 3 zápisu a **ukládá** vedoucí Stavebního odboru zaslat toto stanovisko pořizovateli ÚPmB – Odboru územního plánování a rozvoje MMB.

Hlasování č. 1/7 : **12/0/7/19**
Návrh usnesení byl schválen.

Dále ZMČ Brno-Bohunice, na návrh člena ZMČ Brno-Bohunice Mgr. Ing. Roberta Kotziana, Ph.D., schválilo společně předložené návrhy usnesení k bodům č. 2), č. 3) a č. 4):

Bod č. 2) programu - **Roční závěrečný účet MČ Brno-Bohunice – Výsledek finančního vypořádání s městem Brnem za rok 2020**

Písemný materiál předložila Rada MČ Brno-Bohunice. K projednávanému bodu nebyla vedena rozprava.

Příloha č. 3

Tabelární přehledy imisních hodnot PM10 naměřených automatizovaným systémem BBMLA

Pozn: tučně jsou vyznačeny dny, kdy došlo k překročení povolených denních koncentrací PM10 (50µg/m3)

ČESKÝ HYDROMETEOROLOGICKÝ ÚSTAV

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2010
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	23,9	15,6	24,4	33,1	33,2	42,7	**56,0**	**58,3**	20,4	31,7	**59,1**	**57,2**	**63,4**	39,3	**68,7**	46,5	32,7	**57,4**	**75,6**	**54,7**	**60,9**	**65,7**	**119,7**	**151,0**	**66,6**	**90,7**	**108,2**	29,4	30,8	33,0	33,6	54,3	151,0	31
2	45,4	42,3	44,5	40,4	30,5	48,4	44,7	**59,8**	**77,7**	**55,4**	**52,1**	**53,2**	24,9	27,1	41,7	**51,0**	41,5	**55,2**	49,8	25,5	31,7	41,2	49,5	**66,3**	**71,3**	31,1	23,5	14,9				44,3	77,7	28
3	16,5	23,5	27,7	23,8	17,3	26,7	33,1	41,0	43,4	**51,1**	**61,4**	39,1	24,9	10,2	12,6	15,4	36,4	**54,2**	**73,6**	**81,4**	24,9	29,5	45,9	48,3	**54,1**	25,0	29,7	15,4	16,1	22,4	17,3	33,6	81,4	31
4	15,7	21,1	23,8	16,7	19,4	18,8	37,5	38,1	28,5	15,2	15,6	27,3	27,0	17,2	25,2	29,6	32,2	32,9	30,1	47,3	28,0	27,1	38,2	32,6	33,3	28,6	19,3	23,5	22,3	36,6		27,0	47,3	30
5	15,5	26,1	19,3	14,9	14,5	11,0	7,7	13,0	20,8	21,4	20,6	15,7	14,7	8,6	9,2	14,0	11,9	11,7	11,2	15,8	14,0	12,4	14,3	11,1	18,0	24,5	16,0	12,8	21,7	10,2	7,1	14,8	26,1	31
6	6,2	5,4	9,3	11,3	11,5	14,9	13,3	24,0	20,3	19,0	26,4	20,5	17,4	12,6	22,5	21,4	18,9	14,3	13,6	13,6	10,6	7,2	7,6	12,0	18,2	19,8	8,3	16,3	23,0	23,4		15,4	26,4	30
7	29,1	28,7	19,2	15,0	21,8	15,2	9,5	11,9	23,5	20,0	21,2	26,7																					29,1	12
8											35,5	34,4	29,5	23,2	28,6	11,5	8,6	14,6	18,6	25,6	30,9	27,9	42,9	12,3	11,8	23,9	11,9	7,7	8,4	5,1	7,2		42,9	21
9	11,5	16,1	28,1	20,3	12,9	18,5	25,0	21,5	17,6	25,1	28,1	36,6	25,4	14,9	13,9	17,0	22,2	22,0	21,0	29,7	40,4	44,8	37,4	49,9	44,0	6,2	9,2	9,4	10,6	21,3		23,4	49,9	30
10	32,4	36,8	23,1	30,3	13,0	28,4	37,5	41,2	47,1	48,8	**63,0**	**77,6**	**58,5**	**67,9**	37,4	**56,9**	47,2	47,9	46,9	18,4	20,0	**53,5**	**55,5**	**53,2**	23,5	23,6	43,6	**62,3**	**52,9**	**54,1**	42,8	43,4	77,6	31
11	**52,1**	**89,1**	38,2	10,8	23,5	12,6	40,2	24,4	19,9	34,9	20,4	12,3	22,1	29,9	37,4	45,1	**60,4**	36,7	29,4	33,5	30,9	23,2	9,0	14,8	32,2	40,1	42,0	44,7	27,6	48,2		32,9	89,1	30
12	**63,3**	**85,9**	**50,6**	**99,2**	**66,4**	**65,1**	**75,7**	**70,2**	12,4	14,1	14,0	6,1	15,9	20,2	36,2	**57,2**	**55,5**	**95,2**	**71,8**	**76,9**	**98,4**	**86,7**	**56,9**	35,0	15,4	28,9	34,8	41,4	**59,1**	**98,9**	**112,5**	55,5	112,5	31

VALID XHTML 1.0!

(C) 2010 COPYRIGHT ČHMÚ, ALL RIGHTS RESERVED

ČESKÝ HYDROMETEOROLOGICKÝ ÚSTAV

Tabelární přehled 2011

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2011
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	31,2	25,0	37,5	47,1	36,2	**63,9**	**72,4**	**63,0**	47,6	46,7	**55,5**	24,1	40,0	23,2	17,9	44,3	36,7	46,1	23,7	22,1	13,1	16,8	25,7	29,7	45,2	46,4	**57,9**	**111,9**	**81,6**	**65,3**	**71,0**	44,2	111,9	31
2	**56,7**	44,0	**63,3**	33,8	12,4	27,4	**50,5**	41,3	44,1	**82,4**	32,1	29,8	30,0	**67,9**	33,7	49,6	42,6	**56,8**	**65,9**	42,5	**63,5**	**70,9**	**74,1**	**84,7**	**60,4**	**83,8**	**75,8**	**96,1**				54,1	96,1	28
3	**68,2**	**70,5**	**58,9**	**74,9**	47,9	18,8	29,5	44,4	**56,4**	**70,6**	43,9	49,1	34,8	**52,2**	**90,1**	**72,7**	47,7	10,6	20,7	26,6	40,8	48,1	40,3	34,2	**60,2**	35,6	31,8	48,0	41,6	**59,5**	31,3	47,1	90,1	31
4	24,4	45,0	42,3	30,2	36,6	30,8	18,9	18,4	20,8	11,3	24,0	21,2	9,7	17,5	29,7	38,2	27,1	46,4	44,1	48,8	45,6	43,9	44,9	34,7	32,4	26,6	34,4	**54,1**	42,6	39,8		32,8	54,1	30
5	32,2	28,5	14,5	22,4	22,8	32,4	21,1	16,6	27,7	26,4	30,8	27,7	22,8	36,4	17,0	14,2	19,2	24,5	35,4	28,0	24,4	29,6	25,7	28,0	23,4	37,1	18,1	28,0	19,3	25,1	35,5	25,6	37,1	31
6	27,7	19,8	28,1	36,6	27,1	28,5	31,0	15,9	29,7	20,5	23,2	28,4	25,7	21,0	17,0	19,0	17,8	8,7	5,9	9,6	14,8	16,2	12,7	9,5	13,4	13,6	14,4	11,8	24,3	19,6		19,7	36,6	30
7	12,7	11,4	5,8	13,0	16,2	17,8	26,3	13,1	17,6	6,8	12,1	23,1	33,2	9,5	17,0	19,7	21,6	8,9	26,0	5,8	13,5	18,0	15,1	10,5	15,4	19,5	23,9	22,2	19,5	7,7	8,1	15,8	33,2	31
8	14,1	24,8	30,5	39,5	24,0	34,0	17,1	7,3																						12,9	23,0		39,5	10
9	34,2	28,8	31,6	29,4	20,0	11,0	10,0	8,8	10,5	18,1	20,3	12,4	12,5	11,8	17,1	28,1	36,3	18,8	7,5	20,2	33,9	22,9	23,7	36,5	33,8	39,5	39,6	17,0	18,1	21,9		22,5	39,6	30
10	20,9	23,5	33,6	37,4	23,4	30,2	15,1	11,1	12,8	16,2	12,0	13,1	16,0	13,5	22,2	30,5	39,9	**64,7**	44,4	23,3	26,8	**58,7**	**69,4**	46,2	31,0	38,7	37,4	**54,0**	**53,9**	**69,3**	**88,2**	34,8	88,2	31
11	**98,2**	**100,0**	**93,3**	**80,2**	**73,8**	**70,9**	**55,9**	**60,1**	**85,4**	**53,9**	**53,2**	**95,3**	**115,7**	**115,4**	**129,0**	**79,5**	**81,9**	**69,6**	**60,4**	31,1	36,7	38,7	31,0	31,8	30,8	38,8	48,6	43,9	42,0	46,9		66,4	129,0	30
12	47,3	30,1	41,7	12,0	13,4	22,0	11,6	18,2	26,4	21,0	30,8	42,0	39,6	35,0	36,9	11,5	8,6	15,6	44,0	**52,6**	34,4	**50,0**	**67,5**	24,2	16,9	18,5	27,6	24,2	19,7	7,1	44,3	28,9	67,5	31

VALID XHTML 1.0!

© 2012 COPYRIGHT ČHMÚ, ALL RIGHTS RESERVED



ČESKÝ HYDROMETEOROLOGICKÝ ÚSTAV

Tabelární přehled 2012

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2012
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	48,0	**52,5**	24,9	9,0	3,3	6,7	9,1	8,6	11,5	12,5	22,5	11,3	8,8	9,9	11,5	21,6	14,6	45,7	22,7	12,8	11,0	5,6	8,8	18,1	26,2	31,7	**87,8**	**97,8**	**147,3**	**125,8**	**117,8**	33,7	147,3	31
2	**73,3**	47,0	**50,1**	**57,9**	47,2	**75,7**	**73,1**	**102,9**	**103,5**	49,2	**67,8**	**95,6**	**94,1**	**60,6**	7,9	23,9	28,5	34,6	40,3	30,6	44,7	**51,8**	34,9	13,0	12,1	10,8	19,1	18,4	12,6			47,6	103,5	29
3	21,2	34,1	23,5	39,7	**57,1**	35,2	47,3	**52,2**	**54,5**	47,5	18,6	16,2	26,2	26,4	41,7	**83,1**	**89,3**	**58,4**	29,4	46,9	**50,2**	**58,9**	**73,2**	49,4	20,4	31,4	43,1	34,8	30,5	11,6	15,3	40,9	89,3	31
4	22,3	30,8	49,7	30,0	37,2	37,9	24,1	12,0	19,1	34,3	25,2	29,0	27,2	31,6	12,0	12,0	24,0	45,2	24,6	23,4	22,3	9,3	11,7	16,6	15,7	20,0	25,0	31,5	34,9	35,7		25,8	49,7	30
5	27,9	31,4	25,8	29,6	20,0	8,8	16,0	19,6	19,3	17,8	22,5	15,1	11,9	19,8	23,3	13,6	17,4	27,5	22,6	19,7	30,9	27,0	30,7	26,2	28,1	21,6	19,4	19,1	18,5	20,5	16,9	21,6	31,4	31
6	10,0	19,6	16,0	16,2	12,9	19,6	13,0	9,9	10,7	18,4	18,9	17,4	14,7	12,9	18,0	14,9	17,2	27,5	28,8	24,2	16,8	13,5	22,0	12,1	6,2	15,2	18,2	18,6	29,4	30,1		17,4	30,1	30
7	31,4	34,3	26,8	28,5	26,9	26,2	19,6	12,1	11,0	16,5	15,8	9,9	19,0	19,2	12,4	10,7	10,2	16,2	13,8	11,4	15,3	6,9	18,2	28,5	24,2	26,9	40,2	26,2	17,9	14,6	21,7	19,8	40,2	31
8	24,8	27,9	16,7	19,6	16,5																									25,5	8,1		27,9	7
9	15,4	40,1	38,8	32,2	27,8	14,6	20,4	22,0	18,9	31,1	43,0	8,9	9,1	18,2	16,8	18,1	28,0	43,2	17,5	18,9	30,3	18,2	15,8	28,5	15,7	25,0	16,2	18,3	19,5	22,0		23,1	43,2	30
10	31,8	35,6	29,2	21,3	21,0	16,1	11,6	22,9	29,9	31,2	37,1	35,7	32,2	32,6	20,0	20,9	33,3	27,5	48,2	**67,7**	**78,2**	**74,0**	49,2	**51,1**	30,7	20,6	9,2	13,5	17,9	21,3	25,7	32,2	78,2	31
11	23,6	22,5	42,5	42,0	17,2	21,4	14,7	40,1	41,8	34,8	35,4	**58,6**	40,2	**76,5**	40,5	34,3	**53,5**	40,4	**60,4**	**78,4**	43,8	46,9	35,9	35,4	40,9	**50,5**	35,6	36,5	9,4	26,2		39,3	78,4	30
12	45,8	37,5	31,1	35,2	49,4	24,0	46,5	43,9	49,0	45,2	37,7	39,9	**67,3**	45,4	**61,3**	49,6	33,7	42,7	26,6	**68,7**	**87,3**	**73,6**	25,0	**50,4**	32,5	40,6	26,9	25,2	31,8	**52,6**	**91,3**	45,7	91,3	31

© 2013 COPYRIGHT CHMU, ALL RIGHTS RESERVED

VALID XHTML 1.0!

ČESKÝ HYDROMETEOROLOGICKÝ ÚSTAV

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2014
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	46,0	**65,3**	**60,5**	43,0	28,2	43,0	31,8	23,6	27,7	23,6	32,2	28,4	**57,8**	49,4	28,9	45,7	**53,8**	41,4	27,7	25,6	19,3	43,6	45,1	**80,3**	35,6	**63,8**	**69,0**	**79,8**	**90,2**	**53,6**	39,8	45,3	90,2	31
2	34,0	30,8	36,1	38,2	**53,3**	**74,8**	**50,7**	43,3	31,3	19,1	28,5	35,8	39,5	27,4	21,1	27,9	31,1	36,9	38,3	49,6	47,9	24,2	28,8	44,0	37,7	**61,7**	**78,3**	**55,6**				40,2	78,3	28
3	31,1	48,3	44,3	44,3	45,7	42,6	**50,1**	**64,4**	46,5	46,8	**54,9**	38,8	**70,8**	**76,3**	29,5	11,9	24,5	34,0	13,2	24,8	37,1	29,1	11,9	9,8	21,3	28,9	30,1	40,4	**68,8**	49,3	**52,9**	39,4	76,3	31
4	**52,9**	**58,5**	**64,4**	**74,1**	**70,2**	**51,1**	48,8	24,2	14,7	14,2	25,1	36,1	40,6	15,1	12,4	13,2	26,1	31,0	39,2	16,1	25,3	24,9	18,4	27,0	25,7	28,4	28,2	27,4	28,7	39,0		33,4	74,1	30
5	34,8	36,7	14,0	17,3	25,8	30,2	24,9	14,7	7,0	13,9	9,1	6,9	11,4	11,3	15,6	5,1	11,4	14,1	17,7	14,9	22,0	29,9	**53,9**	24,5	11,9	32,0	19,5	9,0	7,0	9,9	13,7	18,4	53,9	31
6	16,2	17,2	22,9	27,5	12,8	14,1	18,4	17,1	21,4	34,7	33,5	17,2	13,1	13,4	8,7	12,1	13,1	18,0	18,4	8,9	14,8	13,8	13,6	14,4	14,5	14,4	18,1	22,1	10,1	14,3		17,0	34,7	30
7	14,4	20,1	16,0	24,1	25,1	15,7	26,2	22,3	3,9	7,2	22,0	25,2	20,9	15,4	14,9	19,4	21,5	32,3	26,6	30,7	32,4	31,4	17,7	13,7	20,9	25,7	21,6	24,4	24,5	26,0	18,2	21,3	32,4	31
8	28,1	28,7	23,4	19,0	16,3																							16,8	24,1	21,5	13,1		28,7	9
9	7,0	9,1	39,1	38,2	45,6	39,5	29,4	33,5	31,4	22,5	19,0	12,4	26,5	20,5	34,6	37,9	33,9	34,5	40,6	26,0	13,8	13,4	12,9	18,9	20,3	17,8	16,6	23,8	35,8	38,2		26,4	45,6	30
10	28,0	18,8	32,4	47,0	30,8	40,5	43,8	38,1	37,4	41,4	49,5	31,4	**50,4**	20,1	34,8	25,7	15,6	31,0	28,8	25,5	15,3	6,5	12,5	33,7	38,0	32,7	42,9	**53,6**	45,4	**55,2**	**57,0**	34,3	57,0	31
11	46,2	49,9	**63,5**	25,9	28,6	34,9	**53,8**	29,0	47,0	**52,6**	48,5	45,0	**51,4**	**56,4**	33,8	29,9	23,0	19,2	19,7	19,5	23,8	32,8	37,6	43,4	**54,1**	36,2	36,7	47,5	**64,5**	**62,2**		40,6	64,5	30
12	44,8	**66,6**	**89,1**	**75,6**	43,9	**64,1**	22,5	26,3	25,5	36,1	27,2	27,7	**53,4**	**86,1**	**54,3**	**57,1**	21,6	14,1	6,3	6,5	12,6	6,6	7,6	12,3	7,2	14,9	32,0	32,5	21,3	38,1	**54,2**	35,1	89,1	31

VALID XHTML 1.0!

© 2015 COPYRIGHT ČHMÚ, ALL RIGHTS RESERVED

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2015
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	**113,8**	35,5	13,8	7,1	11,9	36,4	38,1	**51,2**	9,0	6,3	7,3	13,3	**52,2**	34,9	21,9	44,6	30,8	29,0	**58,9**	41,7	**54,9**	**74,8**	30,5	23,4	17,5	31,8	26,3	20,1	27,7	19,2	29,6	32,7	113,8	31
2	**66,9**	**52,5**	32,8	27,9	39,0	33,7	33,9	9,5	6,2	12,6	24,7	41,0	**53,9**	46,5	40,9	**65,2**	37,8	**52,8**	**58,5**	**83,1**	**64,1**	46,5	**55,3**	31,1	24,5	31,9	37,0	45,8				41,3	83,1	28
3	43,3	10,0	21,1	22,0	20,8	33,6	**52,2**	41,7	**51,2**	**60,3**	21,3	23,0	28,7	23,3	37,3	37,5	**60,5**	**50,2**	**55,5**	**66,8**	**77,6**	24,3	**52,0**	**74,9**	47,2	41,4	19,9	33,0	18,8	6,3	5,5	37,5	77,6	31
4	6,0	6,9	15,4	21,3	11,8	12,9	21,2	28,6	42,6	42,4	28,8	19,7	15,3	26,1	24,6	33,7	19,7	13,1	20,9	15,4	20,7	24,3	34,3	33,5	26,5	14,0	28,0	20,9	19,2	35,6		22,8	42,6	30
5	22,7	25,7	30,8	36,5	26,2	11,3	12,4	15,0	12,6	13,4	18,4	25,4	17,6	17,8	25,2	15,7	13,7	24,2	18,2	13,3	19,7	22,1	15,6	15,9	22,0	18,2	15,2	21,6	31,6	13,1	16,9	19,6	36,5	31
6	20,2	17,4	16,6	21,0	21,6	27,6	22,1	29,2	21,6	27,5	32,8	37,3	26,4	19,5	16,2	11,4	14,0	17,6	12,7	8,2	10,7	10,5	6,7	10,4	12,7	15,7	10,6	7,5	11,1	16,2		17,8	37,3	30
7	16,2	13,6	15,9	16,3	17,2	18,6	20,5	9,8	7,6	6,0	9,8	11,6	8,2	5,8	9,3	12,7	13,8	16,0	15,9	7,0	12,3	18,0	11,5	17,6	10,0	5,9	7,4	10,0				12,3	20,5	28
8																		3,8	22,0	23,0	20,6	27,9	19,8	24,7	4,9	5,7	20,7	22,1	16,7	21,1	21,9		27,9	14
9	14,4	6,3	8,6	10,1	6,6	2,4	3,4	4,8	8,1	16,4	18,5	14,1	20,6	10,7	17,6	15,2	13,0	6,2	8,0	7,1	11,2	12,3	9,2	10,9	13,2	7,5	5,1	5,0	9,4	10,7		10,2	20,6	30
10	20,6	19,0	23,5	31,4	32,3	32,8	28,9	48,6	47,3	36,6	31,5	35,6	36,2	27,4	19,4	15,4	19,8	24,0	33,4	24,8	22,1	27,1	22,4	40,5	36,2	34,7	28,2	42,0	38,2	27,5	**53,6**	31,0	53,6	31
11	37,2	**56,8**	**76,0**	**100,4**	**108,1**	**93,7**	**103,7**	40,2	36,8	9,1	24,8	24,2	41,8	8,1	8,1	24,1	28,8	18,3	17,2	6,0	24,1	24,9	20,3	34,8	32,8	29,1	34,2	20,2	7,5	3,6		36,5	108,1	30
12	5,6	13,6	36,1	37,0	**54,6**	15,7	18,1	17,7	22,0	33,6	28,4	34,2	13,7	33,7	49,1	33,2	16,7	30,1	23,4	17,6	22,5	25,9	40,5	40,6	23,3	40,7	25,2	38,2	44,0	22,8	26,5	28,5	54,6	31

VALID XHTML 1.0!

© 2016 COPYRIGHT ČHMU, ALL RIGHTS RESERVED

ČESKÝ HYDROMETEOROLOGICKÝ ÚSTAV

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2016
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	**55,5**	**67,1**	**62,3**	41,8	**67,8**	**55,1**	49,9	43,2	**60,0**	31,3	35,7	12,6	6,5	22,5	19,8	23,0	26,9	33,1	**59,5**	47,9	24,7	**62,3**	**66,8**	**100,0**	**81,7**	**64,1**	**64,1**	39,1	23,7	41,8	8,9	45,1	100,0	31
2	26,1	11,4	12,9	12,2	22,4	28,1	20,8	18,4	7,0	6,8	13,6	29,0	30,1	22,1	25,4	18,9	30,4	24,8	28,5	8,2	5,1	31,7	26,6	21,4	33,5	35,6	33,5	**52,3**	26,4			22,9	52,3	29
3	26,0	26,8	15,5	38,3	15,9	13,9	15,3	13,7	44,4	34,2	14,7	12,4	19,8	25,0	21,2	**50,2**	**54,9**	47,0	46,9	29,3	16,1	22,0	22,7	25,9	34,8	25,0	27,3	32,9	15,7	27,3	25,6	27,1	54,9	31
4	20,8	24,0	27,0	39,0	**54,0**	20,7	25,7	17,9	8,5	13,4	35,1	**55,3**	34,4	24,8	28,1	32,1	9,9	20,3	21,4	18,5	26,4	19,0	23,4	12,0	18,3	7,5	14,3	19,3	21,6	33,3		24,2	55,3	30
5	25,3	22,1	19,2	13,1	19,5	23,3	16,1	13,3	17,6	15,0	22,5	28,2	20,8	18,0	7,4	9,9	13,5	28,3	25,8	22,5	13,1	21,9	20,4	23,8	27,2	30,0	23,7	21,5	23,1	14,9	10,4	19,7	30,0	31
6	13,1	14,4	19,0	31,8	22,5	15,4	15,2	19,6	24,3	20,4	14,4	20,5	13,0	10,4	15,2	21,7	8,8	6,9	8,5	23,3	16,6	17,5	28,7	40,7	34,3	12,8	16,8	13,4	14,0	20,2		18,5	40,7	30
7	20,4	14,3	7,5	7,3	10,7	8,5	10,2	21,1	13,0	20,8	19,8	12,1	16,8	8,7	9,7	11,2	14,7	15,7	11,4	12,9	21,7	28,5	30,4	31,6								15,8	31,6	24
8					13,3	19,4	19,0	25,5	27,4	15,2	10,4	10,2	15,7	17,7	14,3	21,8	21,1	25,4	33,2	25,1	13,8	12,0	17,0	20,0	23,6	24,0	32,2	32,1	21,1	12,6	23,0	20,2	33,2	27
9	25,6	32,1	33,7	18,3	8,1	19,3	40,0	34,8	35,4	34,1	36,8	45,4	43,1	35,4	39,4	49,9	11,0	7,9	25,0	17,5	15,6	17,3	31,4	34,1	28,6	39,3	41,3	37,2	29,1	35,2		30,1	49,9	30
10	40,4	16,5	7,2	7,3	3,5	13,2	24,7	27,0	16,2	19,8	12,9	8,5	22,1	18,7	42,7	36,5	33,2	36,0	34,8	20,0	27,4	34,7	32,4	40,5	28,4	27,5	43,1	44,6	15,1	17,3	30,5	25,2	44,6	31
11	32,2	9,8	27,1	31,8	**74,5**	20,8	26,6	45,6	49,7	31,4	32,3	22,6	19,1	30,5	46,7	28,5	49,9	**61,0**	36,5	32,7	36,3	36,1	43,8	**65,5**	39,8	**53,2**	10,6	9,3	22,1	36,2		35,4	74,5	30
12	18,0	12,0	34,0	**57,7**	49,8	37,1	**58,5**	**52,7**	**51,2**	48,0	13,8	14,1	37,4	**52,3**	30,5	47,2	43,4	**52,6**	49,7	28,4	30,1	23,4	33,1	37,5	6,4	5,8	9,8	9,7	35,1	**56,0**	**131,0**	37,6	131,0	31

VALID XHTML 1.0!

© 2017 COPYRIGHT ČHMÚ, ALL RIGHTS RESERVED

ČESKÝ HYDROMETEOROLOGICKÝ ÚSTAV

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2017
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	**75,1**	49,4	15,4	4,9	8,5	15,8	48,4	**63,0**	48,1	**61,6**	**67,4**	44,2	13,7	17,3	31,1	**50,6**	21,5	**50,7**	**85,8**	**109,3**	**86,2**	**64,0**	**62,9**	46,2	48,3	**55,2**	**58,2**	**61,0**	**60,7**	**68,7**	**66,9**	50,3	109,3	31
2	**87,0**	**51,6**	**70,6**	46,1	39,0	32,5		**54,5**	**88,0**	49,5	29,7	**68,2**	**118,8**	**87,1**	**72,9**	**125,2**	**74,9**	29,8	**52,3**	40,7	14,8	16,1	15,8	7,6	29,9	39,2	43,2	21,8				52,1	125,2	27
3	15,3	13,2	20,0	21,6	18,6	17,6	16,1	33,1	25,9	11,8	20,6	28,0	34,0	45,0	32,2	35,3	34,7	7,9	13,0	24,3	20,7	12,9	44,8		27,2	13,1	26,6	27,5	26,5	29,3	29,9	24,2	45,0	30
4	35,5	28,5	20,8	27,1	28,2	12,4	11,8	16,0	20,0		17,9	20,3	12,5	26,0	19,4	10,6	12,0	12,6	15,9	23,5	27,1	15,5	8,7	20,5	22,5	14,4	10,5	12,0	25,5	26,9		19,1	35,5	29
5	18,6	9,9	27,5	24,7	23,1	20,3	16,1	7,3	8,5	17,7	17,9	18,4	20,6	19,7	17,1	16,5	18,6	22,3	20,7	11,9	12,8	21,9	21,2	12,3	15,2	11,8	14,7	10,9	18,0	19,9	19,1	17,3	27,5	31
6	9,2	14,7	15,0	10,9	16,1	15,0	5,0	9,3	12,3	10,4	10,5	15,0	14,2	10,8	17,0	14,8	10,7	10,2	14,2	18,3	13,9	15,4	28,6	16,0	17,9	9,6	22,9	25,1	6,1	6,3		13,9	28,6	30
7	5,1	11,7	10,0																31,6	24,4	20,3	22,8	13,2	12,5	8,1	4,0	23,1	14,8	24,3	21,4	22,7		31,6	16
8	29,6	21,9	35,8	21,4	16,6	14,1	14,9	14,7	26,2	26,7	14,5	7,7	9,5	19,8	21,5	19,6	27,6	25,4	7,9	9,0	11,7	14,6	12,5	27,3	22,7	26,1	22,2	10,2	19,0	25,6	25,5	19,4	35,8	31
9	4,6	6,5	6,6	10,4	13,5	14,1	13,2	17,5	21,3	15,2	17,0	10,1	6,7	6,3	5,6	20,9	17,8	16,8	17,7	18,9	16,4	16,4	15,7	16,1	25,8	26,6	44,4	37,2	35,7	33,4		17,6	44,4	30
10	31,5	39,6	22,6	15,0	8,4	6,5	9,3	7,0	13,4	12,9	17,1	17,9	21,5	27,0	26,6	36,8	48,5	**54,4**	**56,2**	43,1	32,9	8,9	10,3	18,1	27,1	33,8	10,4	8,5	5,7	7,3		22,6	56,2	30
11	25,1	26,4	30,5	31,4	33,6	21,6	47,6	**58,0**	40,5	16,3	8,4	10,7	12,2	23,2	36,6		36,0	24,5	5,9	8,6	16,6	29,7	37,5	35,9	24,2	19,6	24,5	23,6	25,8	20,1		26,0	58,0	29
12	47,3	38,1	24,9	11,0	10,5		46,1	**57,2**	11,9	10,4	8,5	10,2		17,4	32,3	35,6	20,5	27,6	37,8	32,8	29,0	14,1	11,7	8,1	37,7	**50,6**	19,5	9,6	21,1	33,6	**87,8**	27,7	87,8	29

VALID XHTML 1.0!

© 2018 COPYRIGHT ČHMÚ, ALL RIGHTS RESERVED

ČESKÝ HYDROMETEOROLOGICKÝ ÚSTAV

Tabelární přehled 2018

PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2018
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	42,5		14,1	17,4	46,7	41,8	22,6	24,2	28,9	18,4	24,2	29,5	28,3	35,8	27,6	23,6	9,4	8,3	19,8	30,5	23,2	**50,9**	**75,1**	**58,2**	41,7	**58,1**	46,4	20,3	13,5	22,8	41,4	31,5	75,1	30
2	28,5	32,6	27,5	21,7	32,1	34,2	34,9	**52,0**	**50,6**	38,8	43,1	29,6	29,4	36,5	41,7	**70,9**	34,9	31,3	**66,2**	**66,9**	42,9	36,9											70,9	22
3													11,0	17,9	26,1	17,6	29,3	21,7	33,3	35,8	24,1	43,8	34,6	46,8	32,7	**56,0**	36,2	34,9	21,8	26,6	18,5		56,0	19
4	17,9	23,0	25,8	27,2	12,6	18,9	36,8	31,3	32,8	21,8	21,8	41,7	14,1	17,4	41,6	34,3	28,7	30,1	25,1	26,5	32,3	34,7	31,7	23,3	26,6	14,6	22,3			32,7		26,7	41,7	28
5	20,8	34,1		28,2	17,5	16,6	18,8	25,4	35,5	29,7	23,2	27,9	25,0	27,4	22,6	16,3	30,8	35,0	21,4	16,6				24,4	29,5	29,4	27,4	32,1	30,0	35,6	33,0	26,4	35,6	27
6	29,9	15,0	21,6	20,8	24,9	25,6	23,7	26,3	21,3	21,9	25,1	18,1	21,5	14,5	19,5	21,6	22,1	19,9	13,5	21,2	21,2	7,0	11,5	7,7	7,8	9,4	19,6					19,0	29,9	27
7																																		0
8															14,8	21,7	23,4	26,1	26,6	33,8	22,2	31,8	38,7	21,1	12,4	10,4	10,8	18,2	24,0	16,3	18,2		38,7	17
9	28,3	20,5	25,9	27,0	23,5		29,5	16,1	15,4	17,5	23,8	30,2	32,8	20,5	21,6	19,3	27,2	30,9	40,7	37,6	31,5	8,6	7,6	4,7	9,5	16,6	30,2	22,4	12,1	19,7		22,5	40,7	29
10	24,3	8,8	12,9	22,3	26,4	**59,2**	43,1	29,7	44,9		44,5	**53,8**	**58,2**	40,2	46,5	**53,1**	**62,7**	**66,2**	**74,6**	29,1	19,3	22,2	17,9	8,3	9,4	29,0	21,8	20,5	26,6	14,6	15,1	33,5	74,6	30
11	37,3	42,2	24,3	44,0	36,0	44,1	41,1	**59,6**	**60,0**	**52,6**	**51,0**	**53,1**	42,6	29,7	25,8	31,9	33,3	28,1	41,7	41,4	40,4	43,0	34,9	38,7	23,5	23,4	22,0	35,1	29,2	24,7		37,8	60,0	30
12	**54,3**	**54,5**	**64,1**	24,4	38,1	39,5	**55,0**	8,8	4,3	7,8	5,9	20,2	38,1	43,2	22,1	31,3	**52,4**	**64,3**	33,0	**59,2**	**63,5**	14,3	11,4	4,4	7,3	16,1	16,1	12,7	14,8	6,3	41,4	30,0	64,3	31

VALID XHTML 1.0!

© 2019 COPYRIGHT ČHMÚ, ALL RIGHTS RESERVED



PM_{10} - BBMLA

Podrobný přehled imisních hodnot pro měřicí program

Rok: 2019
Látka: PM_{10} - částice PM10
Lokalita: Brno-Lány
Měřicí program: BBMLA
Organizace: SMBrno
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-město
Jednotka: $\mu g/m^3$
Metoda měření: optoelekronická metoda

Průměrné denní koncentrace v měrných jednotkách

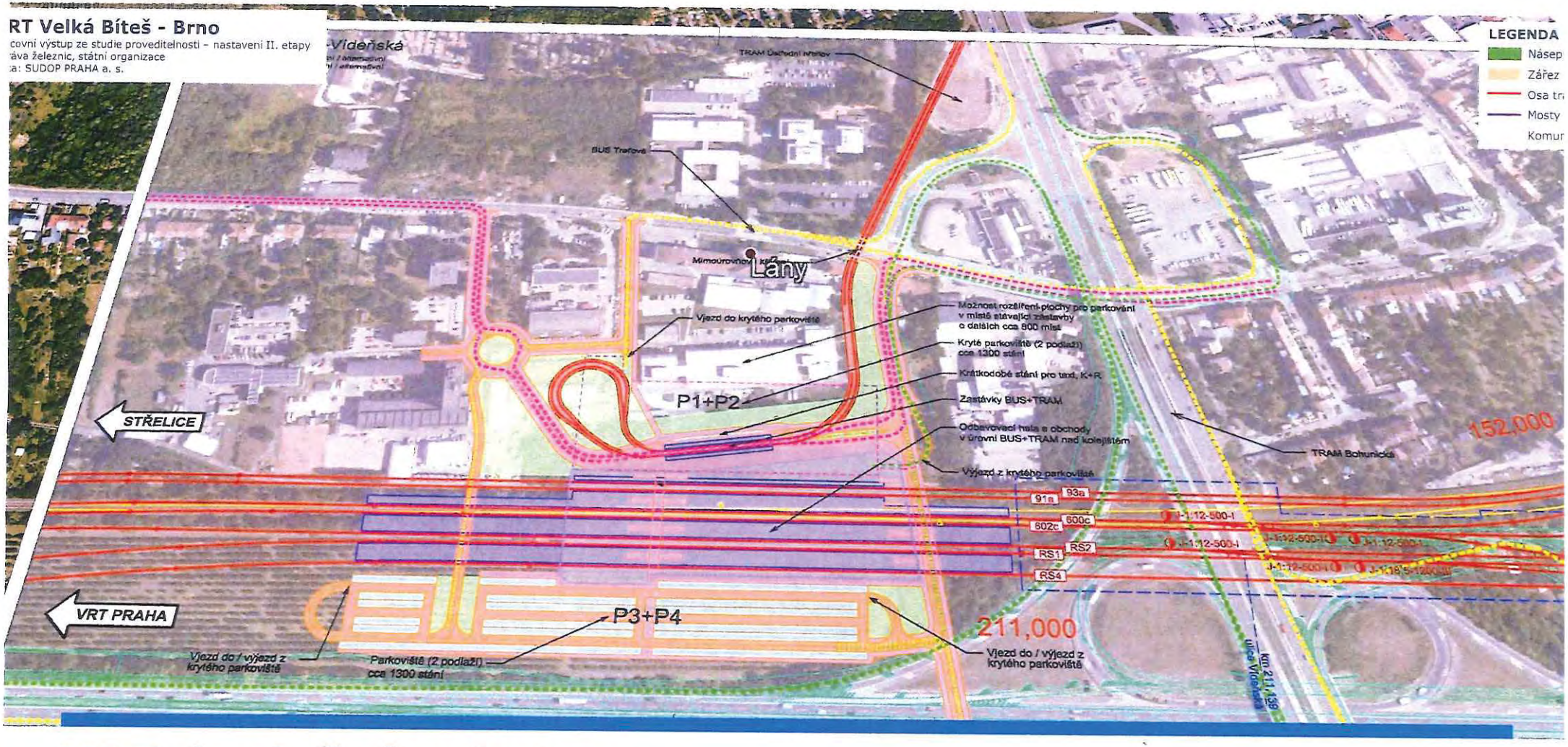
Den/Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	X	Max.	N
1	32,5	5,4	5,8	21,4	7,7	3,9	27,7	14,8	7,9	16,0	12,7	11,9	3,9	6,0	7,9	12,2	25,3	9,3	34,3	45,3	**72,6**	**89,5**			36,5	40,4	42,4	**63,8**	36,8	39,3	49,0	27,0	89,5	29
2	33,9	26,8	23,7	13,8	34,0	39,1	43,3	**52,3**	**57,0**	**53,2**	13,2	6,9	17,1	20,1	36,2	46,4	**67,0**	**79,4**	**61,7**	33,5	35,6	12,7	15,2	32,6	31,2	24,8	32,7	41,6				35,2	79,4	28
3	26,7	26,5	22,7	19,5	5,5	14,5	15,6	6,1	6,9	6,3	4,3	12,1	10,9	5,4	5,6	6,8	27,5	9,1	16,5	24,6	40,4	47,7	45,2	36,6	22,1	14,2	17,4	24,2	31,2	37,9	32,4	20,1	47,7	31
4	23,1	37,4	**65,3**	42,2	41,2	20,4	24,7	37,9	47,6	**50,0**	40,9	31,9	27,5	33,3	26,6	29,6	26,1	25,1	27,3	29,5	21,7	18,0	30,3	47,5	36,8	39,6	11,5	9,2	8,9	26,5		31,2	65,3	30
5	32,1	24,4	20,2	15,8	7,2	9,8	15,0	21,3	15,5	10,9	13,7	4,8	9,2	8,5	6,2	11,1	16,8	22,0	20,2	13,4	9,5	6,6	11,0	12,6	20,0	19,7	25,6	14,8	12,3	12,7	13,6	14,7	32,1	31
6	16,5	17,6	19,0	23,5	23,6	25,0	18,9	19,6	15,3	28,9	24,9	31,3	30,0	36,9	40,9	19,9	13,0	18,0	23,9	24,8	13,7	17,1	18,9	17,7	24,0	29,5	22,0	16,7	15,5	22,1		22,3	40,9	30
7	25,2	21,3	12,4	11,9	13,6	12,8	13,8	11,1	8,1	9,2	11,9	16,2	15,7	16,0	11,5	20,4	10,6	16,6	18,8	21,8	16,6	16,1	17,6	11,8	10,1	13,8	12,3	11,6	14,9	18,4		14,7	25,2	30
8																							17,3	23,5	14,8	20,7	24,8	31,5	31,3	19,3	26,5		31,5	9
9	24,3	9,6	9,7	14,1	17,9	12,8	13,0	13,6	5,7	8,7	10,0	10,9	11,4	10,7	13,6	16,1	10,9	9,7	9,3	11,9	18,1	16,5	22,6	31,5	21,3	10,0	13,1	9,0	9,2	9,6		13,5	31,5	30
10	15,6	12,2	7,8	13,2	7,4	13,4	18,0	19,1	19,4	5,3	14,3	27,6	31,8	34,2	30,5	14,2	21,5	25,3	38,8	26,1	30,1	43,1	**64,5**	**66,6**	**57,0**	**59,5**	**55,4**	18,4	20,8	15,3	40,7	28,0	66,6	31
11	30,1	37,4	15,6	10,3	19,3	17,2	19,0	19,4	13,4	15,9	24,0	22,8	8,0	17,9	21,7	15,3	18,1	21,0	16,7	34,0	29,7	25,2	10,3	22,3	28,8	22,4	23,9	36,0	7,8	21,0		20,8	37,4	30
12	28,7	20,5	18,5	30,8	27,3	34,1	33,0	21,9	33,0	15,4	33,3	45,6	26,2	27,0	18,4	36,6	**51,3**	46,8	30,6	29,0	15,8	18,3	6,5	11,4	16,0	5,6	6,9	3,9	10,9	35,4	29,2	24,8	51,3	31

VALID XHTML 1.0!

© 2020 COPYRIGHT ČHMÚ, ALL RIGHTS RESERVED



Př. č. 4



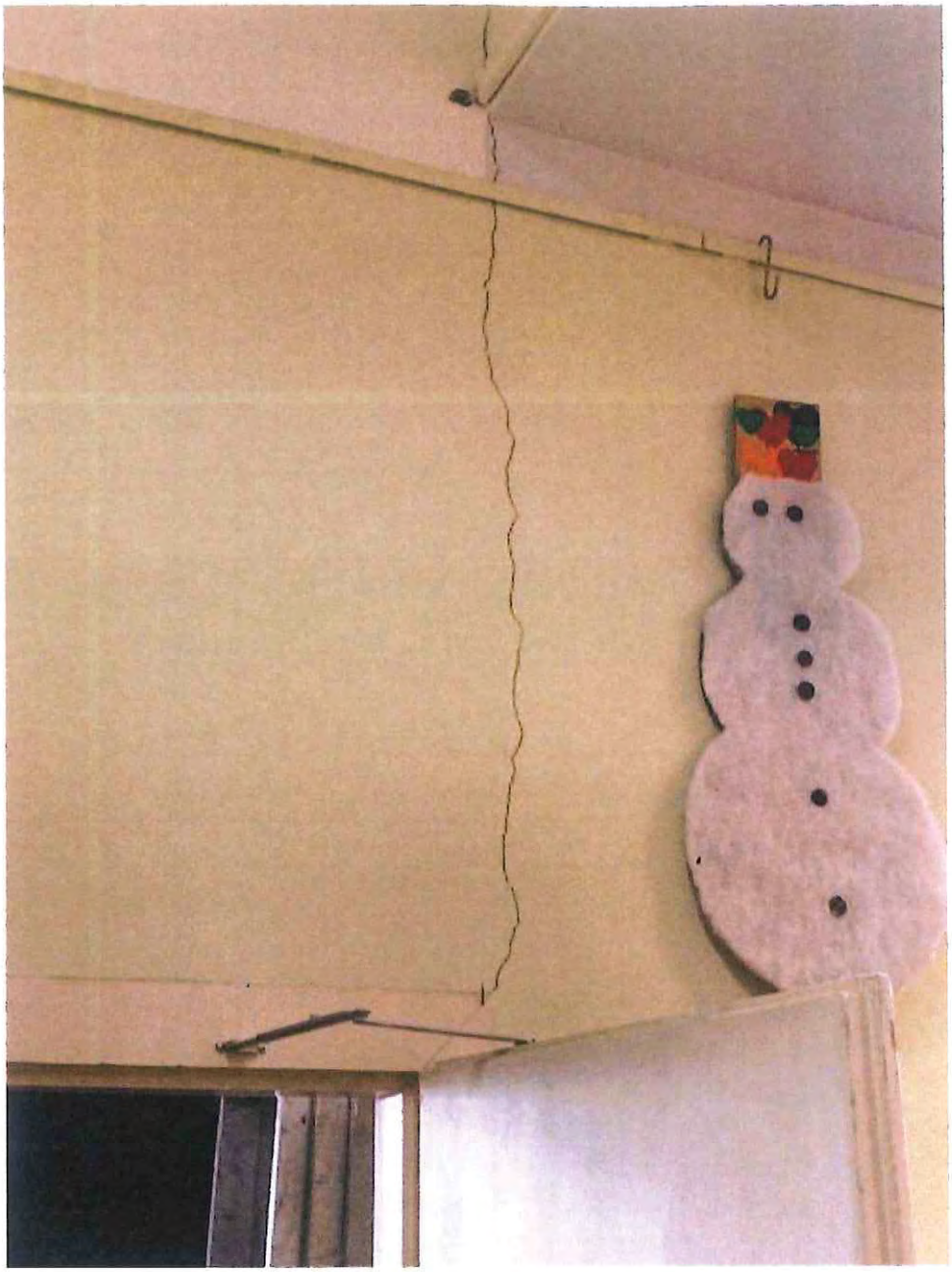
VRT doplnění uzlu Brno

VRT Praha – Brno – Ostrava/Břeclav

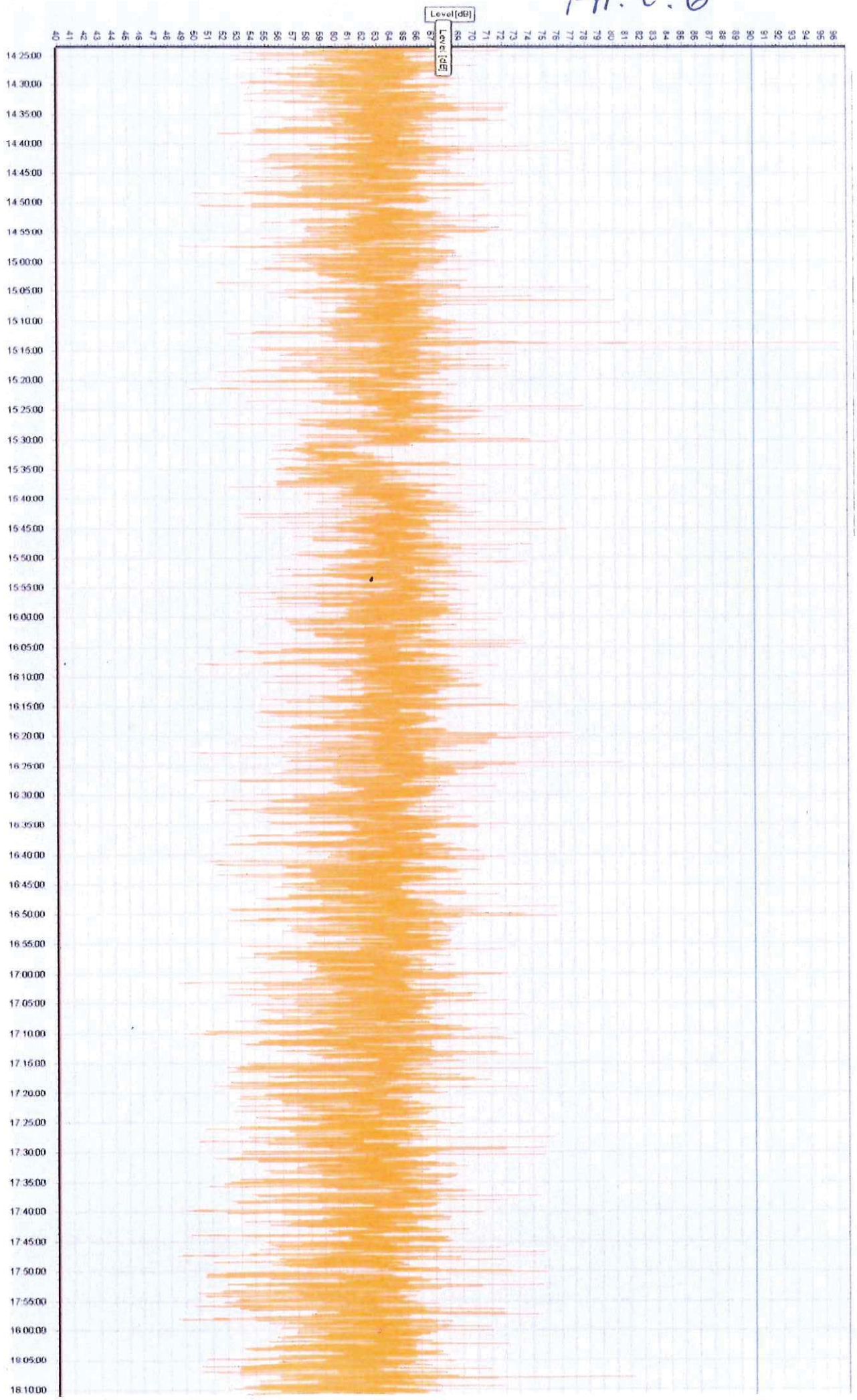
Př. č. 5

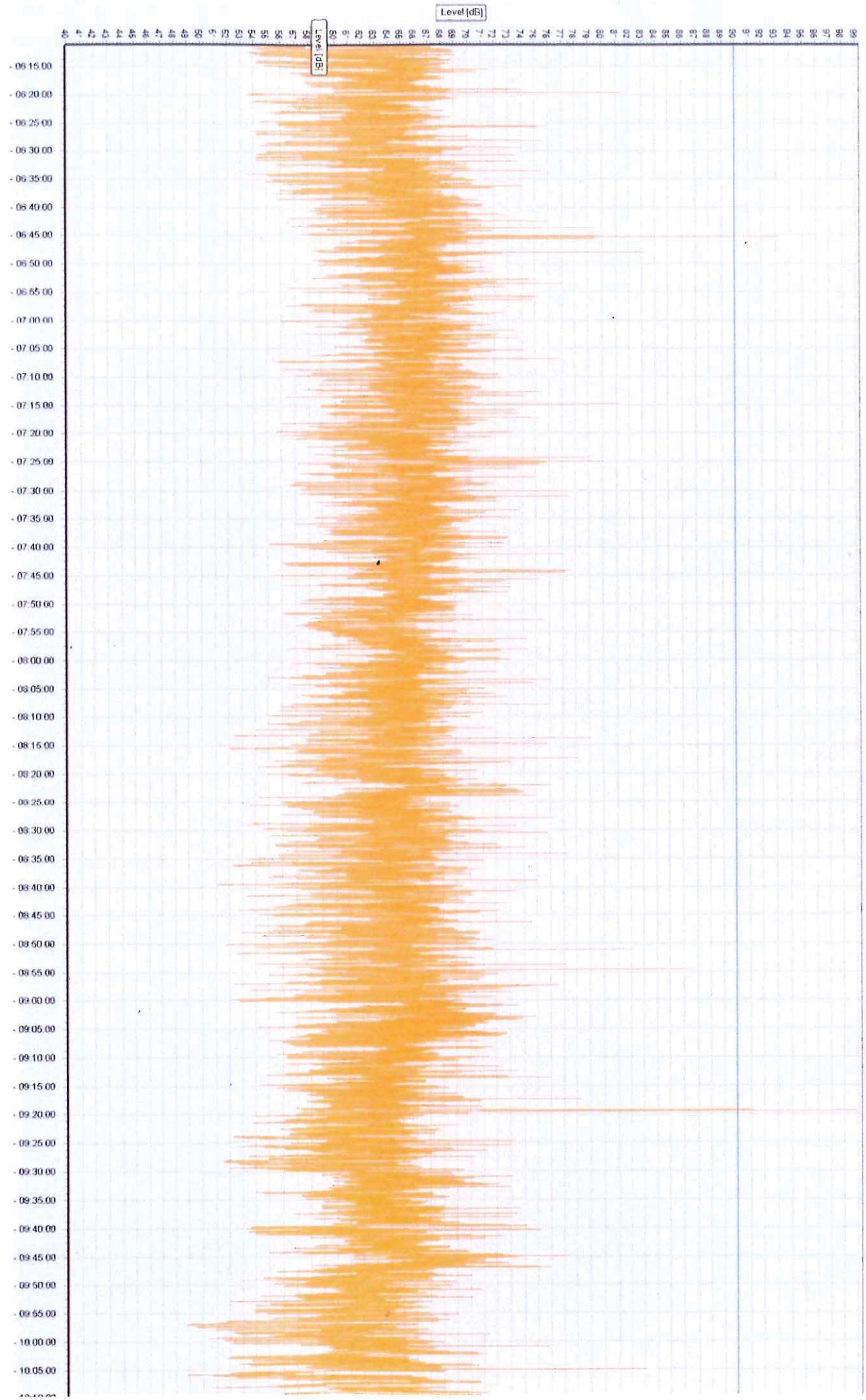


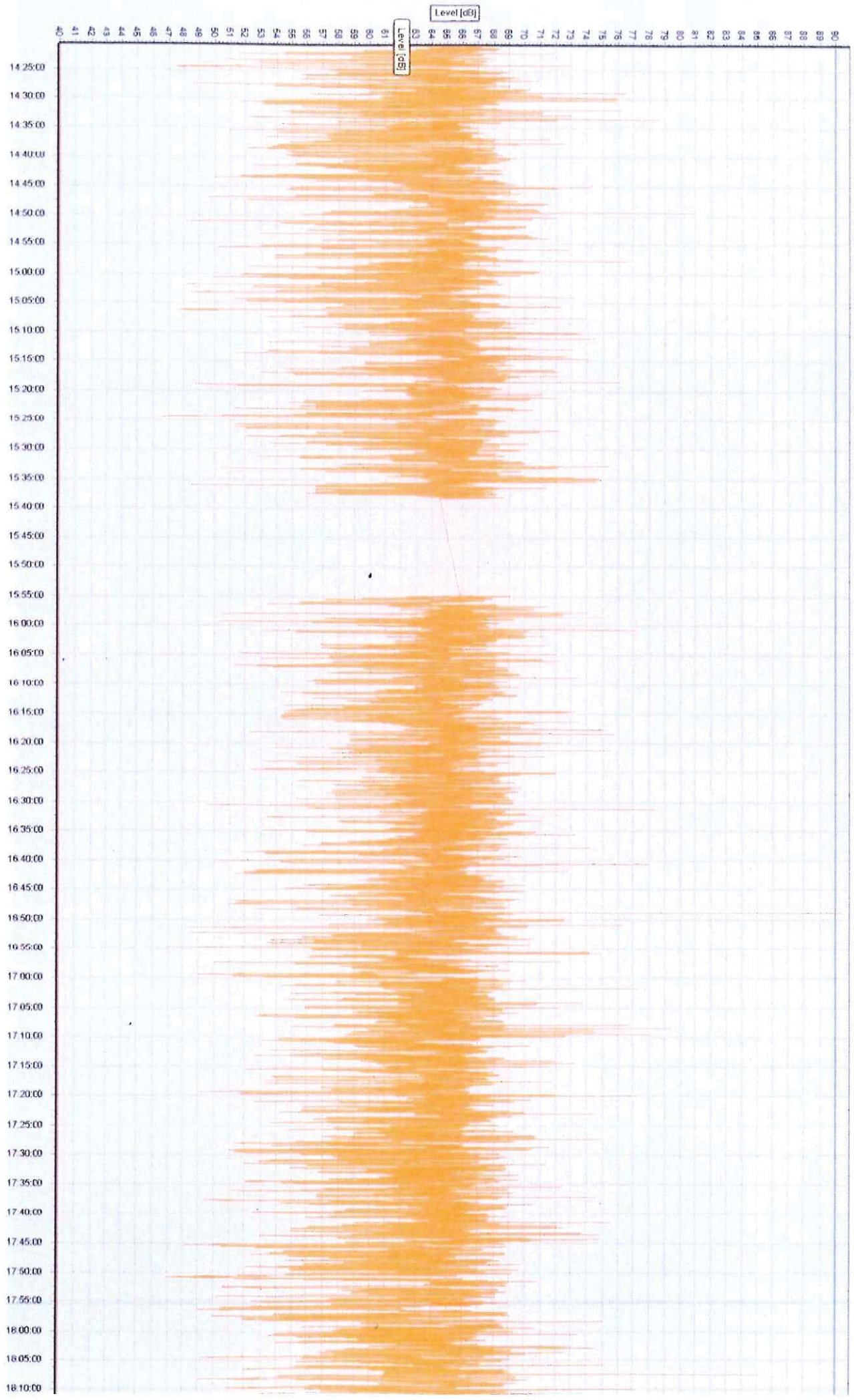
Пр. с. 5

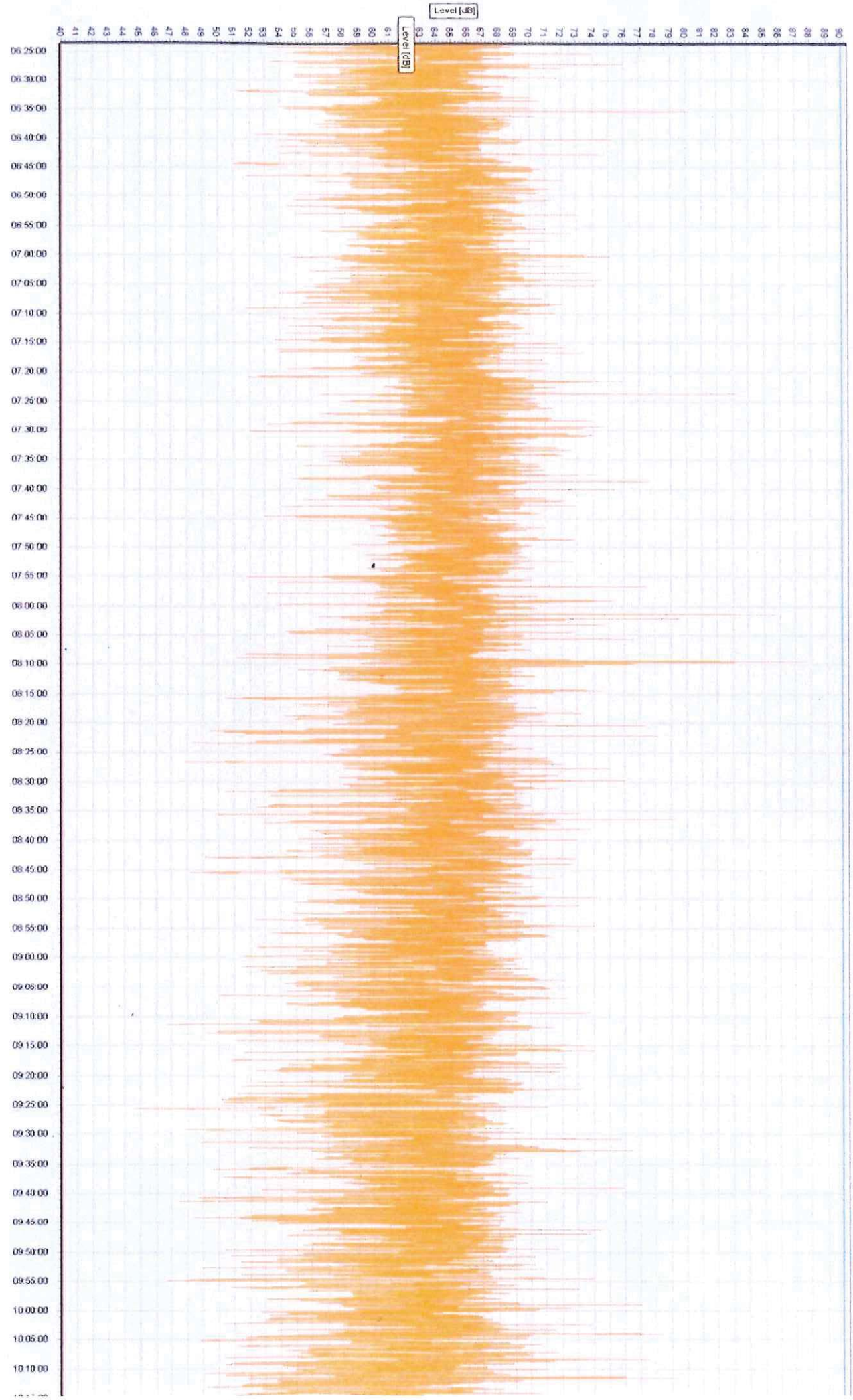


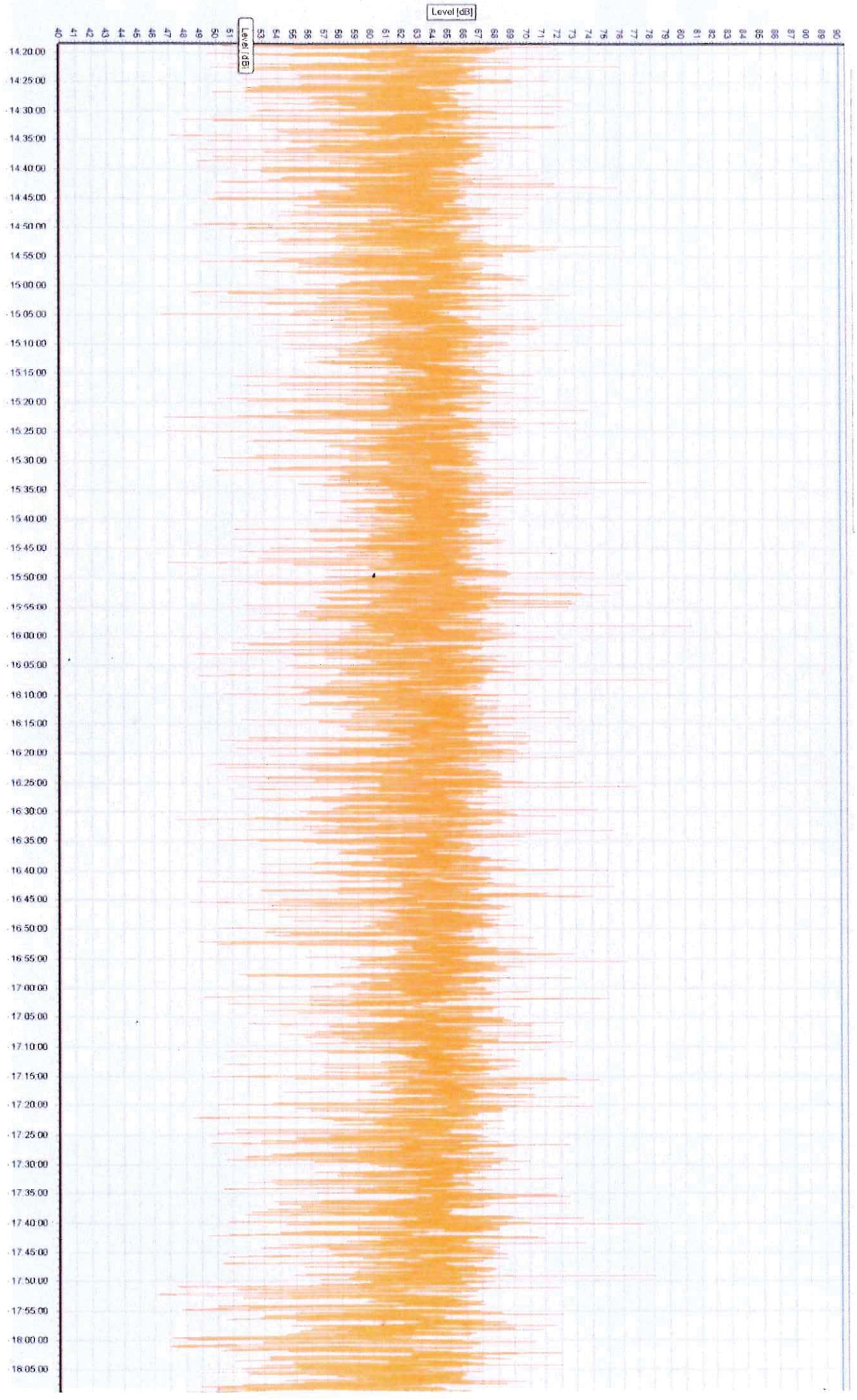
Pn. č. 6

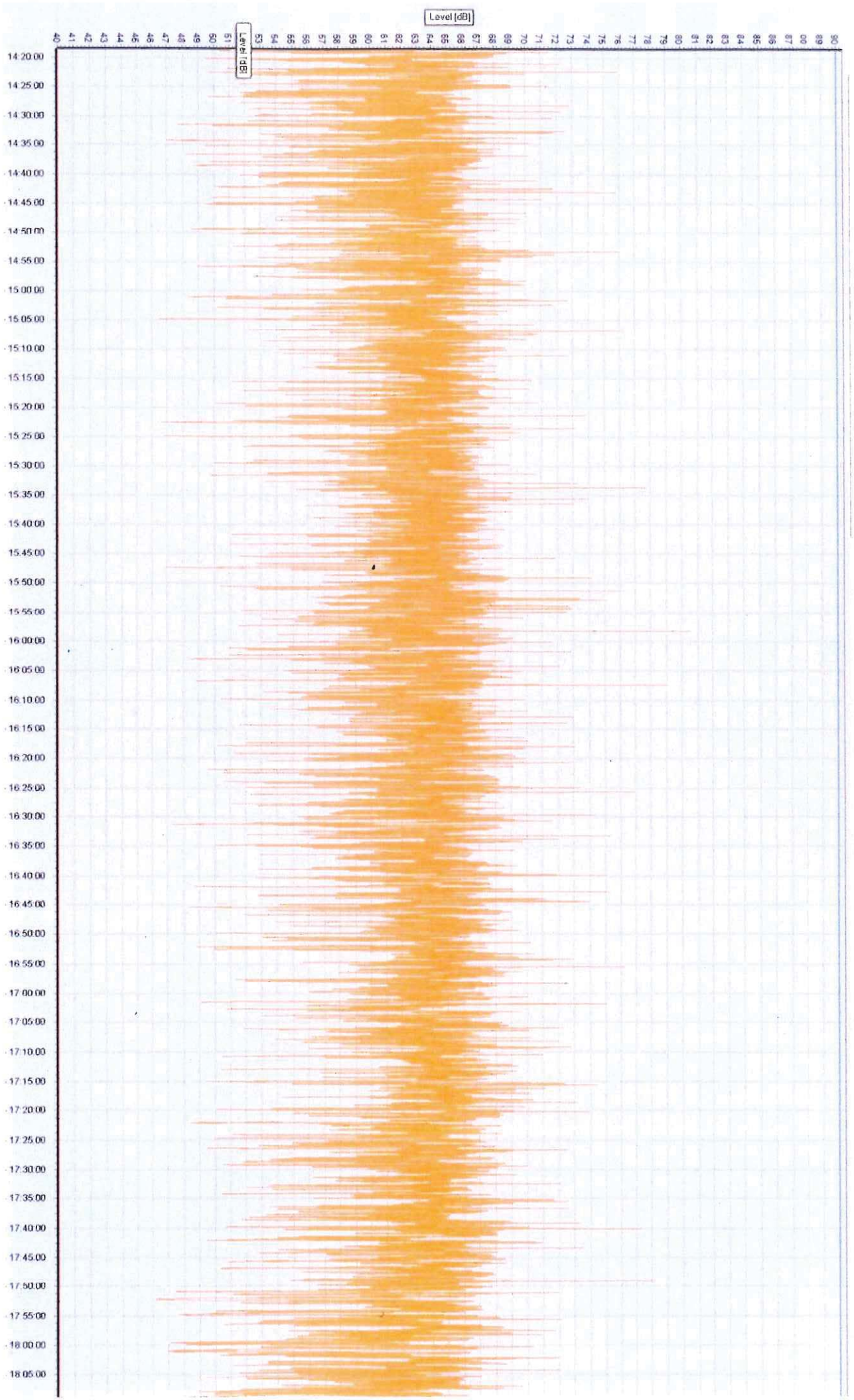

Level[dB]
Level[dB]
14:25:00
14:30:00
14:35:00
14:40:00
14:45:00
14:50:00
14:55:00
15:00:00
15:05:00
15:10:00
15:15:00
15:20:00
15:25:00
15:30:00
15:35:00
15:40:00
15:45:00
15:50:00
15:55:00
16:00:00
16:05:00
16:10:00
16:15:00
16:20:00
16:25:00
16:30:00
16:35:00
16:40:00
16:45:00
16:50:00
16:55:00
17:00:00
17:05:00
17:10:00
17:15:00
17:20:00
17:25:00
17:30:00
17:35:00
17:40:00
17:45:00
17:50:00
17:55:00
18:00:00
18:05:00
18:10:00

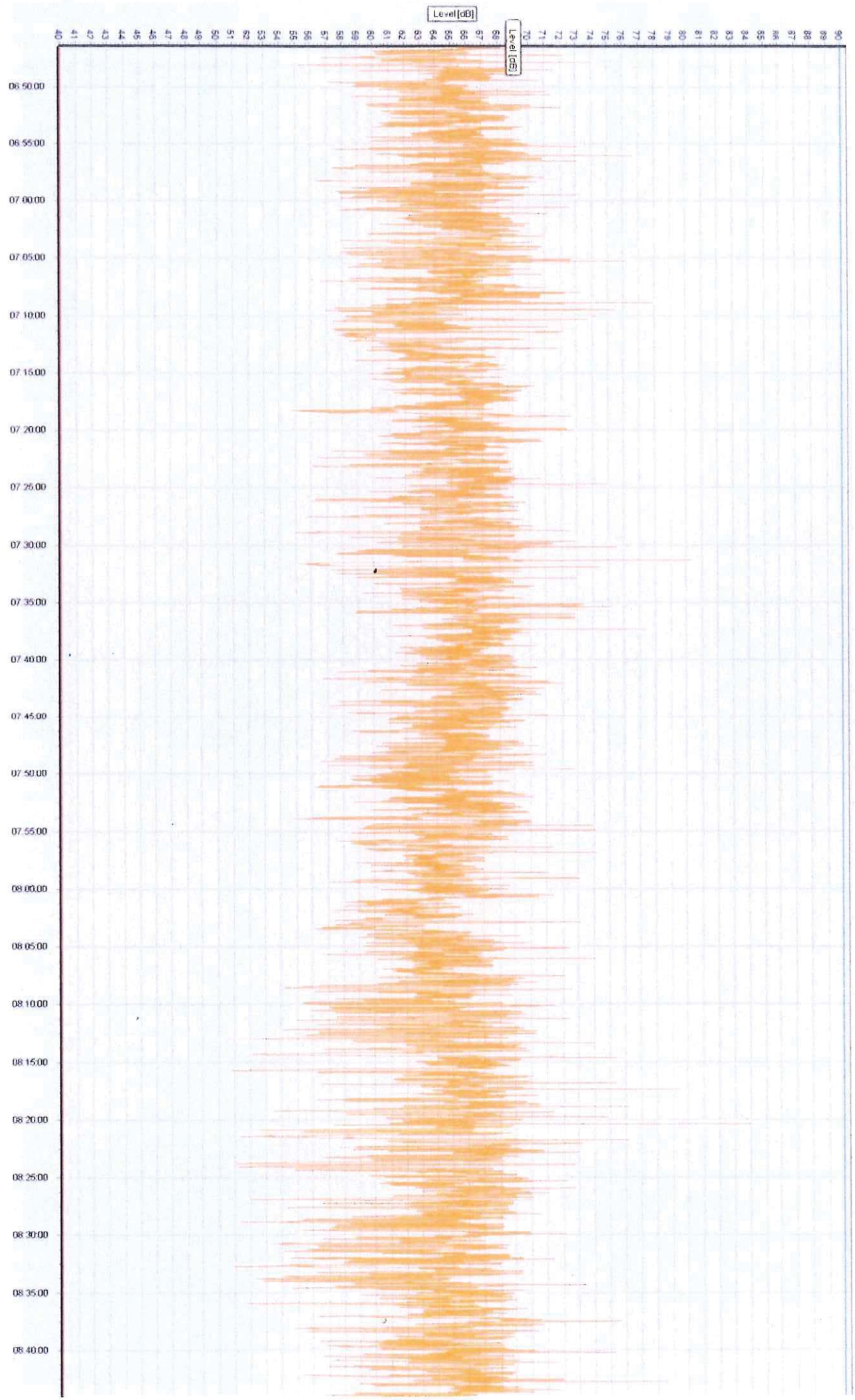

Level [dB]
Level [dB]
06:15:00
06:20:00
06:25:00
06:30:00
06:35:00
06:40:00
06:45:00
06:50:00
06:55:00
07:00:00
07:05:00
07:10:00
07:15:00
07:20:00
07:25:00
07:30:00
07:35:00
07:40:00
07:45:00
07:50:00
07:55:00
08:00:00
08:05:00
08:10:00
08:15:00
08:20:00
08:25:00
08:30:00
08:35:00
08:40:00
08:45:00
08:50:00
08:55:00
09:00:00
09:05:00
09:10:00
09:15:00
09:20:00
09:25:00
09:30:00
09:35:00
09:40:00
09:45:00
09:50:00
09:55:00
10:00:00
10:05:00

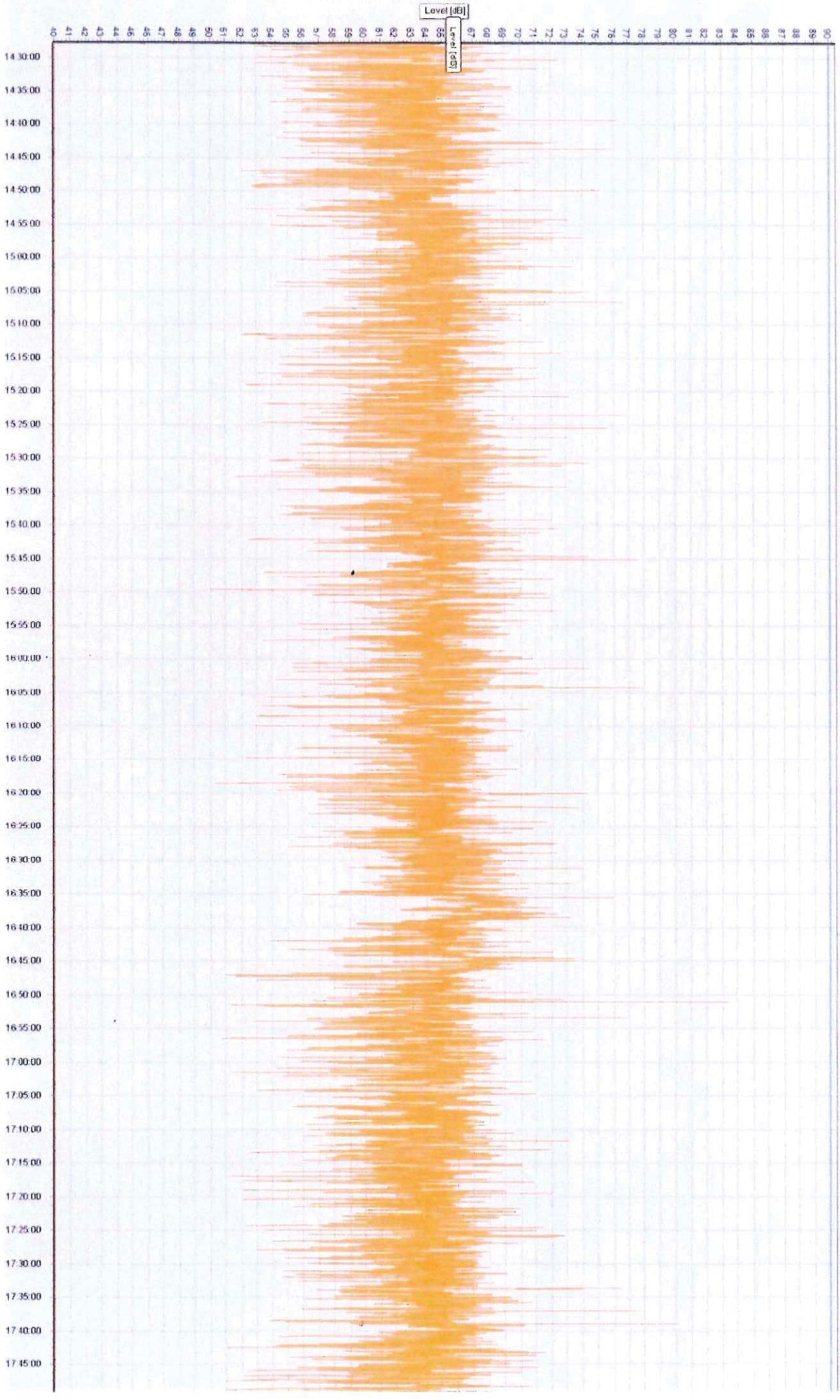

Level [dB]
Level [dB]
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90
14:25:00
14:30:00
14:35:00
14:40:00
14:45:00
14:50:00
14:55:00
15:00:00
15:05:00
15:10:00
15:15:00
15:20:00
15:25:00
15:30:00
15:35:00
15:40:00
15:45:00
15:50:00
15:55:00
16:00:00
16:05:00
16:10:00
16:15:00
16:20:00
16:25:00
16:30:00
16:35:00
16:40:00
16:45:00
16:50:00
16:55:00
17:00:00
17:05:00
17:10:00
17:15:00
17:20:00
17:25:00
17:30:00
17:35:00
17:40:00
17:45:00
17:50:00
17:55:00
18:00:00
18:05:00
18:10:00


Level [dB]
Level [dB]
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90
06:25:00
06:30:00
06:35:00
06:40:00
06:45:00
06:50:00
06:55:00
07:00:00
07:05:00
07:10:00
07:15:00
07:20:00
07:25:00
07:30:00
07:35:00
07:40:00
07:45:00
07:50:00
07:55:00
08:00:00
08:05:00
08:10:00
08:15:00
08:20:00
08:25:00
08:30:00
08:35:00
08:40:00
08:45:00
08:50:00
08:55:00
09:00:00
09:05:00
09:10:00
09:15:00
09:20:00
09:25:00
09:30:00
09:35:00
09:40:00
09:45:00
09:50:00
09:55:00
10:00:00
10:05:00
10:10:00


Level [dB]
Level [dB]
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90
14:20:00
14:25:00
14:30:00
14:35:00
14:40:00
14:45:00
14:50:00
14:55:00
15:00:00
15:05:00
15:10:00
15:15:00
15:20:00
15:25:00
15:30:00
15:35:00
15:40:00
15:45:00
15:50:00
15:55:00
16:00:00
16:05:00
16:10:00
16:15:00
16:20:00
16:25:00
16:30:00
16:35:00
16:40:00
16:45:00
16:50:00
16:55:00
17:00:00
17:05:00
17:10:00
17:15:00
17:20:00
17:25:00
17:30:00
17:35:00
17:40:00
17:45:00
17:50:00
17:55:00
18:00:00
18:05:00


Level [dB]
Level [dB]
14:20:00
14:25:00
14:30:00
14:35:00
14:40:00
14:45:00
14:50:00
14:55:00
15:00:00
15:05:00
15:10:00
15:15:00
15:20:00
15:25:00
15:30:00
15:35:00
15:40:00
15:45:00
15:50:00
15:55:00
16:00:00
16:05:00
16:10:00
16:15:00
16:20:00
16:25:00
16:30:00
16:35:00
16:40:00
16:45:00
16:50:00
16:55:00
17:00:00
17:05:00
17:10:00
17:15:00
17:20:00
17:25:00
17:30:00
17:35:00
17:40:00
17:45:00
17:50:00
17:55:00
18:00:00
18:05:00

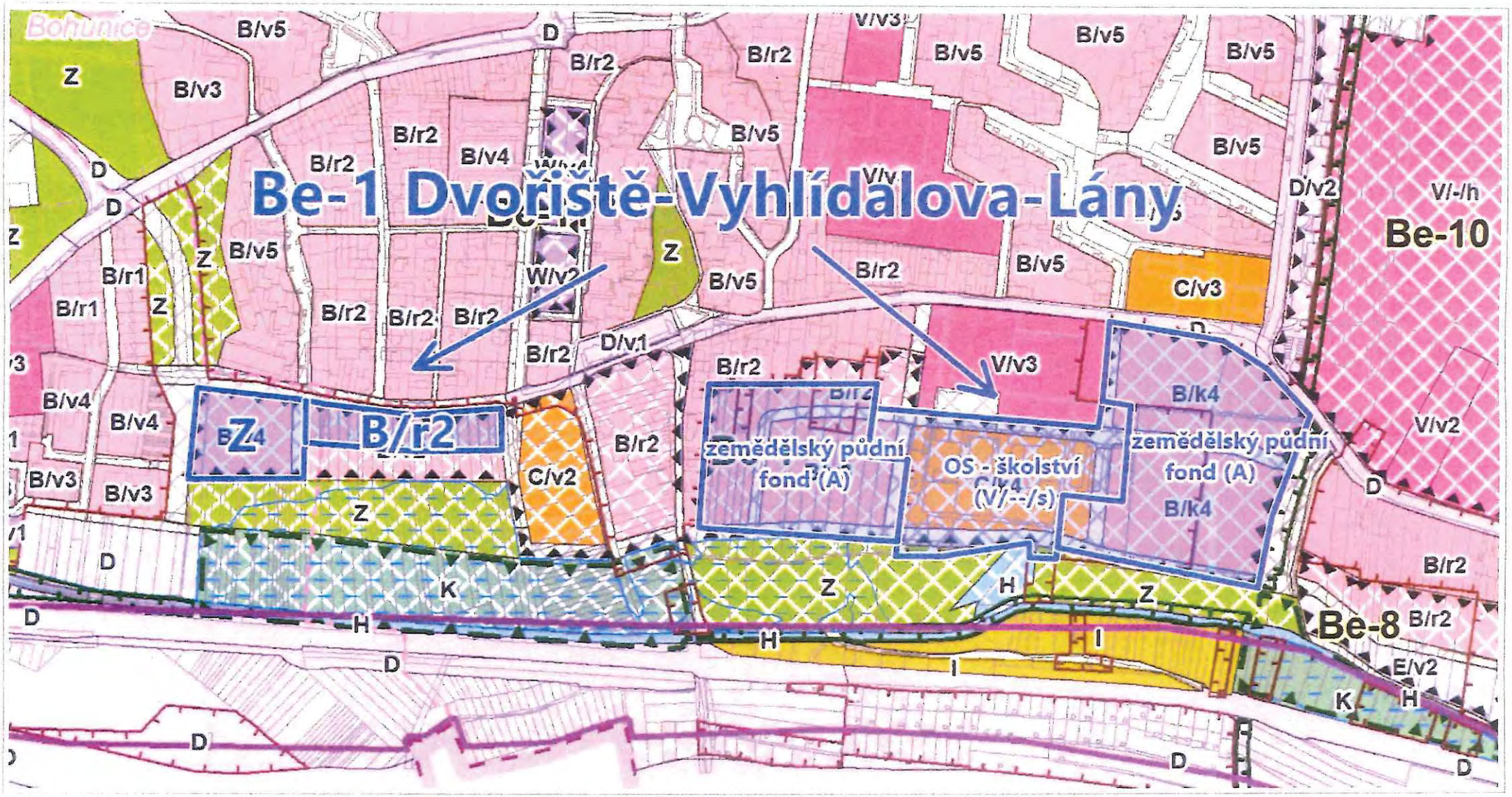

Level [dB]
Level [dB]
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90
06:50:00
06:55:00
07:00:00
07:05:00
07:10:00
07:15:00
07:20:00
07:25:00
07:30:00
07:35:00
07:40:00
07:45:00
07:50:00
07:55:00
08:00:00
08:05:00
08:10:00
08:15:00
08:20:00
08:25:00
08:30:00
08:35:00
08:40:00


Level [dB]
Level [dB]
40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90
14:30:00
14:35:00
14:40:00
14:45:00
14:50:00
14:55:00
15:00:00
15:05:00
15:10:00
15:15:00
15:20:00
15:25:00
15:30:00
15:35:00
15:40:00
15:45:00
15:50:00
15:55:00
16:00:00
16:05:00
16:10:00
16:15:00
16:20:00
16:25:00
16:30:00
16:35:00
16:40:00
16:45:00
16:50:00
16:55:00
17:00:00
17:05:00
17:10:00
17:15:00
17:20:00
17:25:00
17:30:00
17:35:00
17:40:00
17:45:00

Ph.C. T

16. 6. 2020

anonymní uživatel



200 m

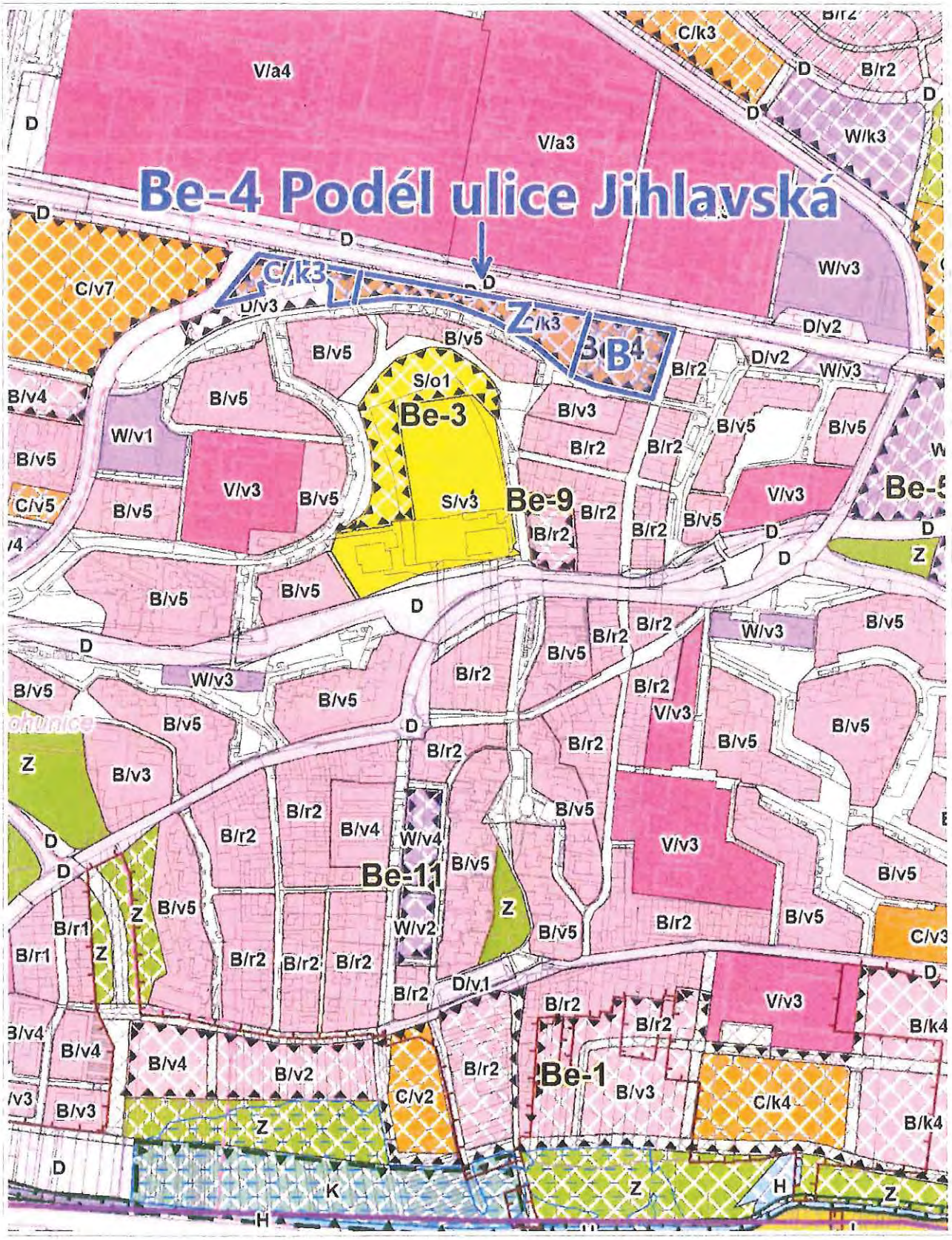
1 : 6 000

Př. č. 8

GIS BRNO

16. 6. 2020

anonymní uživatel



200 m

1 : 7 000

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Be-4 Podél ulice Jihlavská – významná plocha zeleně



Identifikace

Plochy zeleně

Skupiny stromů jehl. s podrostem trávníku

Správce: BOHUNICE MČ

Významná plocha zeleně

Název: Pod nemocnicí

Přístupnost: bez omezení

Městská část: Brno - Bohunice

Katastrální území: Bohunice

Výměra: 11995 m^2

Panorama

Panorama (Mapy.cz)

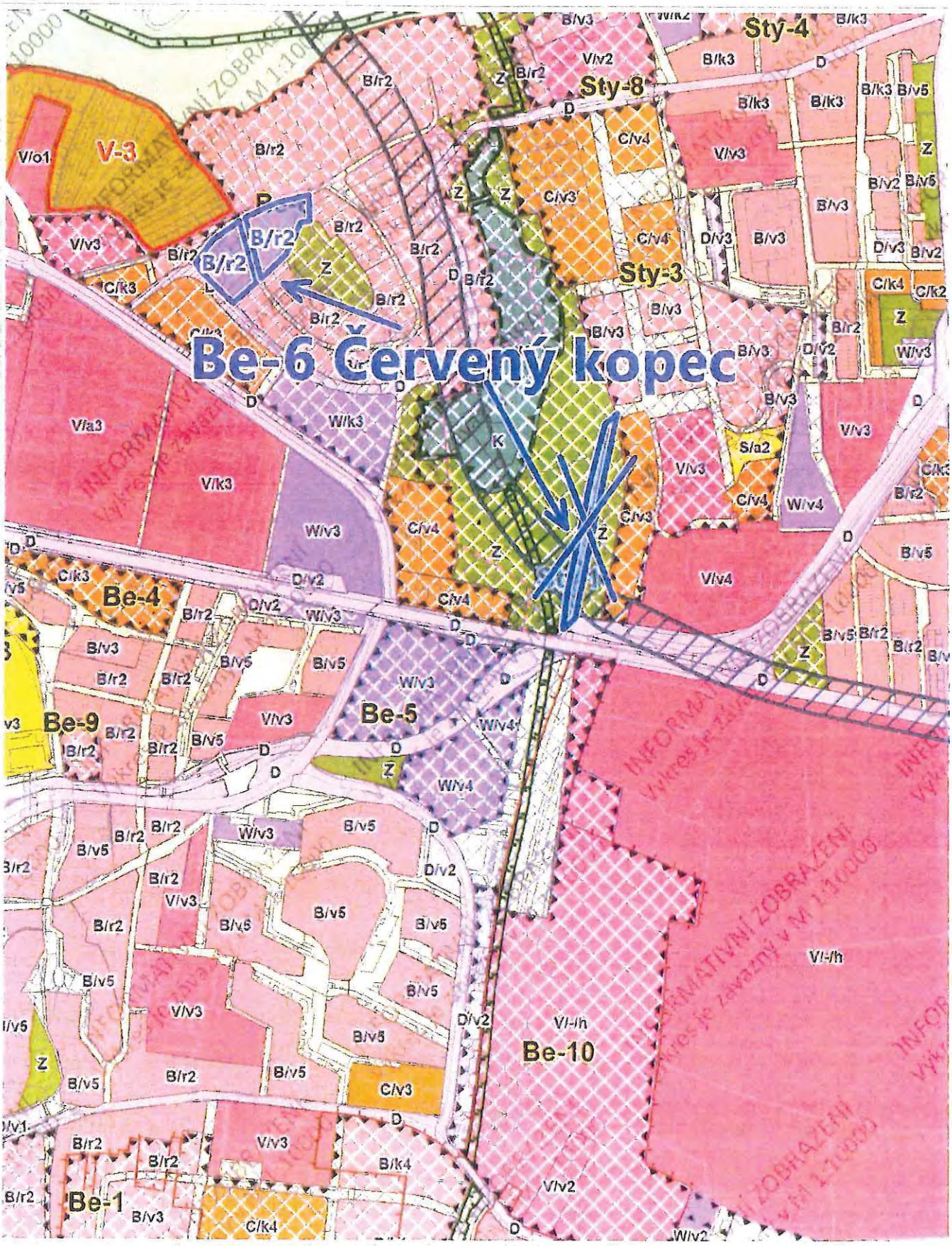
Street View

Street View (Google)

Př. č. 10

21.05.2020

anonymní uživatel



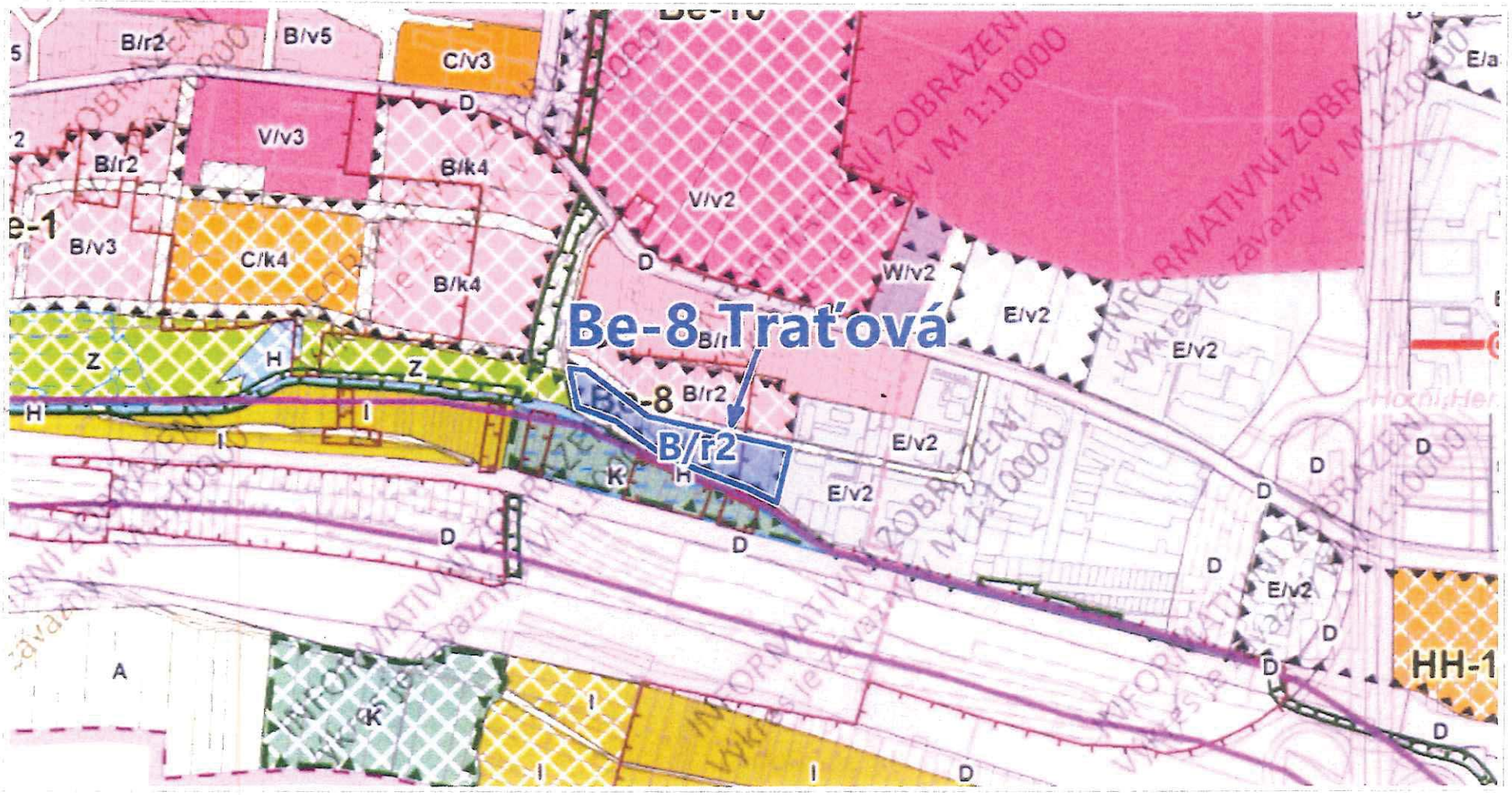
200 m

1 : 8 500

Př. č. 11

28. 5. 2020

anonymní uživatel

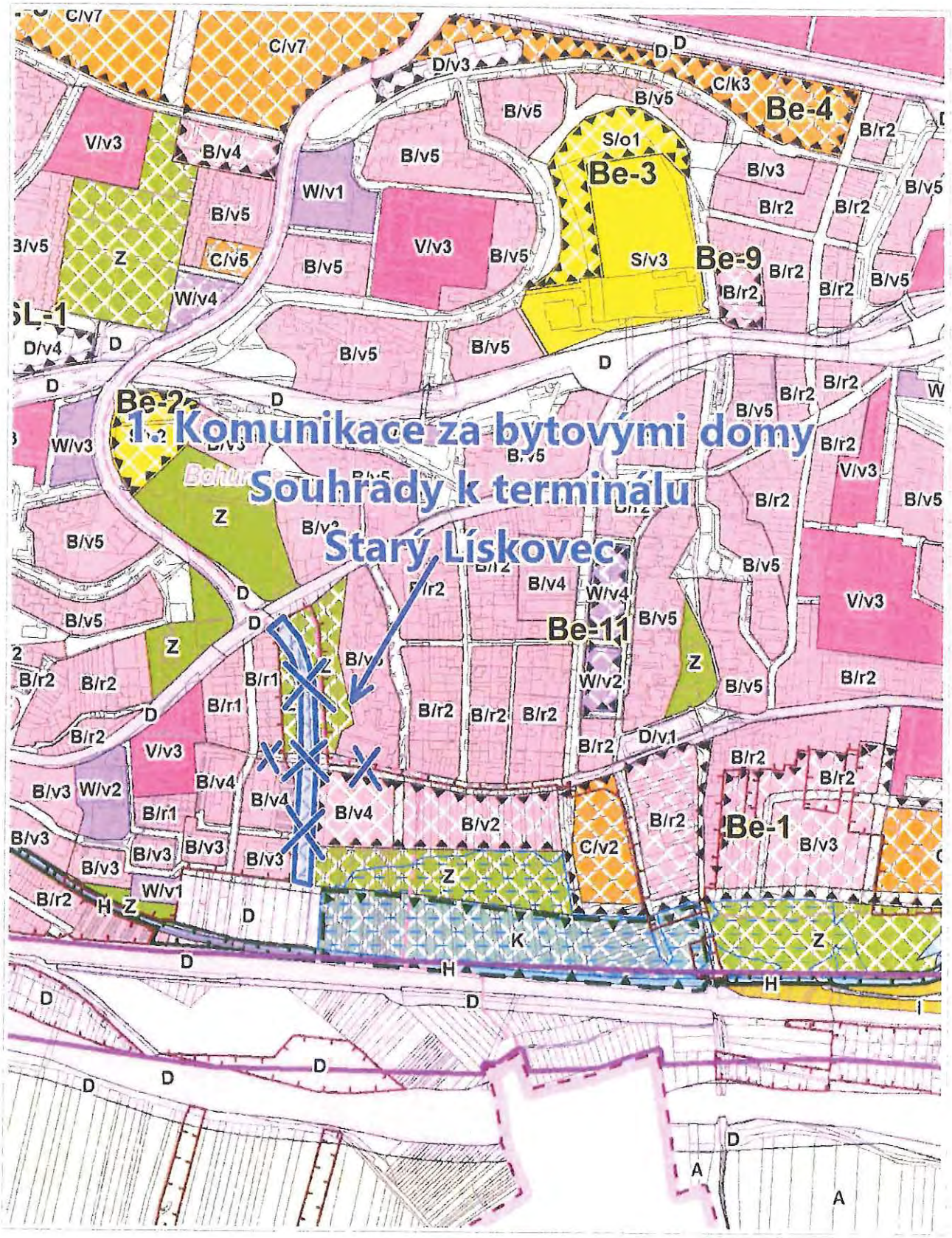

Be-8 Traťová
B/r2
B/v5
C/v3
V/v3
B/k4
B/r2
B/v3
C/k4
B/k4
V/v2
W/v2
E/v2
E/v2
E/v2
E/v2
E/v2
E/a
HH-1
Z
H
I
K
D
A
B/r2
B/r2
B/r2

Př. č. 12

GISBRNO

16. 6. 2020

anonymní uživatel

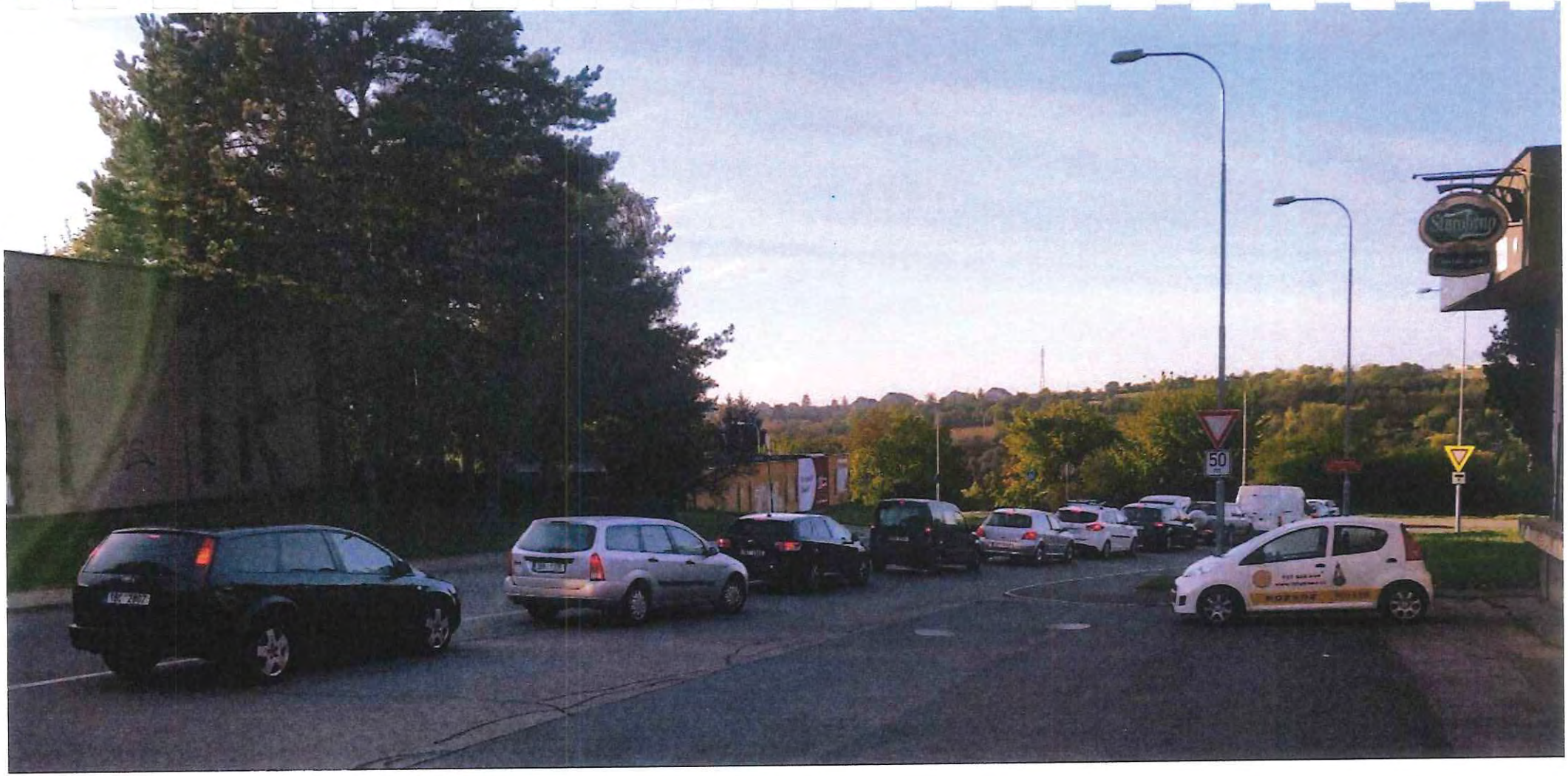


200 m

1 : 7 000

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY


LENIAT
SECURITY SOLUTIONS
7B8 7265
www.lenia.eu
security
solutions


50

MMB/0344578/2021
Námitky

MMB/0344578/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením územních rezerv (B-9 a B-10) na předmětných plochách a požaduje je ponechat v zemědělském půdním fondu (plochy zemědělské A) a dále požaduje předmětnou plochu C/k3 vymezit jako plochu školství (tj. plocha V/-/s). Podatel se obává, že v případě výstavby dle návrhu ÚPmB by dopravní zátěž dané lokality překročila únosnou mez.

Oproti prvnímu návrhu ÚPmB (Návrh 2020) došlo na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020 v aktuálním návrhu (I. Upravený návrh 2021) k úpravě vymezení předmětných ploch. Větší část předmětných ploch byla vymezena jako plochy zemědělské (A) a byla zahrnuta do územních rezerv (B-9 a B-10). Územní rezerva je dle § 23b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu definována jako plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě změny územně plánovací dokumentace. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Tzn. že předmětné plochy, které jsou zahrnuty do územních rezerv a současně jsou vymezeny jako plochy zemědělské (A), jsou i nadále součástí zemědělského půdního fondu.

Zbývající část předmětné plochy (plochy C/k3 a B/k3) je v aktuálním ÚPmB vymezena jako plocha školství (OS). Na předmětné ploše se nacházela Střední zahradnická škola, která však byla již v roce 2011 přesunuta do Rajhradu. Od té doby se předmětné plochy nevyužívají pro účely školství. Z toho důvodu byly v návrhu ÚPmB vymezeny předmětné plochy jako plochy smíšené obytné (C), potažmo plochy bydlení (B). Předmětná lokalita je vymezena s cílem rozvíjet rezidenční zástavbu kolem bývalé zahradnické školy (dnes montessori škola) a ulice Lány, a přitom respektovat národní kulturní památku (budova bývalé zahradnické školy) v sousedství rozvojové lokality. Oproti prvnímu návrhu ÚPmB došlo na základě připomínek k úpravě, kdy u předmětné plochy C/k4 došlo ke snížení výškové úrovně zástavby na úroveň 3 (plocha nově jako C/k3). Pro předmětnou lokalitu byla zpracována územní studie ("Bohunice, ul. Lány" – 2017), která na předmětných plochách navrhuje vícepodlažní zástavbu. Aktuální návrh ÚPmB je tedy ve shodě s touto územní studií.

Územní studie (viz výše) se zabývá i dopravním napojením předmětné lokality. Územní studie reflektuje nedobrou dopravní situaci na ulici Lány a z toho důvodu navrhuje napojení předmětné lokality na ul. Čeňka Růžičky a do ul. Traťové. Návrh ÚPmB v tomto na územní studii navazuje a ve shodě s výše uvedeným vymezuje plochy veřejných prostranství, kterými povedou výše uvedená napojení. V případě realizace těchto pozemních komunikací by nemělo dojít k zásadnímu zvýšení dopravního zatížení ul. Lány.

Tvrzení, že je předmětná lokalita dopravně dostupná vychází především z toho, že se nachází v blízkosti nájezdu na významnou pozemní komunikaci I/52, potažmo i na dálnici D1. Z tohoto pohledu má předmětná lokalita opravdu výhodnou dopravní polohu a tvrzení je tudíž pravdivé.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadavek na úpravu plochy B pouze v šířce 40 m podél jižní strany ul. Dvořiště a Vyhlídalova a úpravu z označení B/v2 na B/r2 pro výstavbu RD požadovala při 1. veřejném projednání v 06/2020 MČ Brno-Bohunice.

MMB/0344578/2021
Námitky

Změnit označení B/v2 na B/r2 bylo zpracovateli uloženo pokynem. Šlo de facto o formální změnou označení B/v2 na B/r2 - kombinace "v2" nebude u ploch bydlení v novém ÚP používána. Plocha byla s kódem B/r2 pro zástavbu "rezidenční nízkopodlažní" proiednána při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021; v této části námitky bylo vyhověno již projednaným návrhem.
Omezení rozsahu plochy B/r2 provedeno nebude: její vymezení reaguje na rozsah stávající návrhové plochy smíšené (SO-návrh) vymezené v dosud platném ÚP v hloubce přes 85 m jižně od ulice Dvořiště. Vzhledem k již připraveným stavebním záměrům v souladu s dosavadním ÚPmB byla plocha B/r2 pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 ponechána v navrhované šířce, a zůstane v tomto rozsahu i pro 2. opakované veřejné projednání. Ani MČ Brno-Bohunice v 1. opakovaném veřejném projednání tento požadavek Na redukci šířky plochu znovu neuplatnila. Této části námitky proto vyhověno nebude.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Nesouhlasnou připomínku s vymezenými stavebními plochami C/v4 a B/r2 v západní části lokality Be-1 opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 MČ Brno - Starý Lískovec. Nesouhlasnou připomínku s vymezenou stavební plochou C/v4 v západní části lokality Be-1 na správním území sousední MČ (na k. ú. Starý Lískovec) opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 MČ Brno-Bohunice.
Návrh řešení rozsahu stavebních ploch v dané části lokality byl na základě uplatněného podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona, při vyhodnocení podání z 1. veřejného projednání v 06/2020 ponechán pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 beze změny, došlo pouze k úpravě funkční plochy z bydlení na funkci smíšenou obytnou.
Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením západní části lokality znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem 0553430/2021 ze dne 25.10.2021 (doplňujícím doporučení uplatněná dopisy č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 a č.j. MMB/0526164/2021 ze dne 8.10.2021) k lokalitě Be-1 na základě doporučení RMB R8/177 ze dne 20.10 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno – Bohunice a MČ Brno-Starý Lískovec, a to na omezení rozsahu návrhové stavební plochy C/v4 při západním okraji lokality a vymezení návrhové plochy městské zeleně Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.
Na základě výsledků projednání byly místní zájmy obou městských částí MČ Brno-Bohunice a MČ Brno - Starý Lískovec (MČ B-SL) alespoň částečně zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.
Touto úpravou bude pouze částečně vyhověno námitce požadující pouze plochu zeleně.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je konstatováno, že dopravní obsluha lokality Be-1 bude do značné míry ovlivněna vlivy dopravy z lokality HH-1 a je požadováno doložení dopravní studie na ulici Bohunickou a Lány. V případě nedostatečné kapacity přilehlých komunikací je požadováno snížení intenzity.
K uvedeným počtům obyvatel a pracovních příležitostí v odůvodnění uvádíme, že se jedná o údaje maximální, na kterou je posuzována kapacita veřejné infrastruktury a s ohledem na současně využitou část lokality HH-1 pro bydlení, strukturu pozemků a jejich vlastnictví

MMB/0344578/2021
Námitky

nedosáhne cílové řešení předpokládaných hodnot. Jedná se o nabídku, která nemusí být vyčerpána.
Konkrétní dopravní studie vlivů dopravy výše uvedených lokalit není zpracována.
Z pohledu předpokládaného navýšení zátěže z rozvojových území byl cílový stav posouzen komplexně v rámci modelování dopravy na navržené komunikační síti města Brna dle Návrhu územního plánu, které zohlednilo předpokládané zátěže dle navrhovaného využití území se zohledněním vývoje dělby přepravní práce jednotlivých módů dopravy dle strategických dokumentů města (např. Plán mobility města Brna). V rámci celkového posouzení se neprojevilo navýšení dopravy, které by nebylo možné navrženým systémem komunikační sítě převést. Byla tedy potvrzena funkčnost systému dle navržené koncepce dopravy v územním plánu.
Lze předpokládat, že v rámci návrhu pro opakované veřejné projednání dojde v některých rozvojových lokalitách a plochách k úpravám zatížení a následně bude pro ověření upraveného zatížení opět zpracováno celkové posouzení modelováním dopravy.
To, že v současné době vykazují komunikace omezení průjezdnosti nebo vyšší zatížení je způsobeno především pomalou realizací komunikační sítě, což není způsobeno územním plánem, ale průtahy v řízeních a v přípravě staveb dopravní infrastruktury.
Vzhledem k výše uvedenému nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s připojením bývalé Kohnovy cihelny na ulici Jihlavskou.
Řešení systémů veřejných koridorů pro dopravní obsluhu území v Návrhu pro opakované veřejné projednání zůstalo nezměněno.
Rozvojová lokalita Be-6 je připojena na ulici Kamenice; na ulici Jihlavskou přímo připojena není.
Propojení území je zajištěno systémem místních komunikací. I význam záměru Sty/2 je doporučeno následně dopravně-inženýrsky posoudit, za účelem případného omezení individuální dopravy.
To, jakým způsobem bude stavebně-technicky komunikace provedena a jakým způsobem upraven budoucí provoz na tomto propojení není předmětem řešení územního plánu, ale úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu některému typu dopravy.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.6
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno svedení dopravy z Rozvojových lokalit Sty-3, Sty-4 a Sty-8 pouze do ulice Vídeňské, a ne do komunikací v ulici Jihlavské a Kamenice. Dále je požadováno umožnění průjezdu po komunikaci Sty/2 pouze průjezdu MHD a záchranných složek.
Řešení systémů veřejných koridorů pro dopravní obsluhu území v Návrhu pro opakované veřejné projednání zůstalo nezměněno.
Z územního hlediska je nezbytné zajištění připojení Rozvojových lokalit Sty-3, Sty-4 a Sty-8 na systém komunikací, sloužících především k zajištění lokálních dopravních vazeb pro možnost obsluhy území.
Výše uvedené rozvojové lokality nejsou dopravně propojeny na ulici Kamenice.

MMB/0344578/2021
Námitky

Z hlediska průjezdu MHD a IZS je v rámci příslušné karty lokality možné stanovit podmínku pro případnou podmiňující investici veřejné infrastruktury, ovšem nelze stanovit podmínku ve smyslu úpravy organizace dopravy v území např. zákaz průjezdu individuální dopravy nebo vyhradit pouze MHD.

Z hlediska zmiňovaného přetížení komunikací uvádíme, že celkový návrh byl posouzen komplexně v rámci modelování dopravy na navržené komunikační síti města Brna dle Návrhu územního plánu, které zohlednilo předpokládané zátěže dle navrhovaného využití území se zohledněním vývoje dělby přepravní práce jednotlivých módů dopravy dle strategických dokumentů města (např. Plán mobility města Brna). V rámci celkového posouzení se neprojevilo navýšení dopravy, které by nebylo možné navrženým systémem komunikační sítě převést. Byla tedy potvrzena funkčnost systému dle navržené koncepce dopravy v územním plánu.
Do doby realizace celého systému je nutné vyhodnotit jednotlivé záměry ve vztahu k aktuálnímu stavu v území v rámci konkrétních povolovacích řízení.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru veřejného prostranství propojujícího terminál ve Starém Lískovci s ulicí Elišky Přemyslovny a je požadováno jeho zrušení. Podatel navrhuje řešit připojení terminálu stávající ulicí U Leskavy. Dále je vyslovena obava z možného průjezdu přes ulici Dvořiště na ulici Lány.
Návrh pro opakované veřejné projednání byl v předmětné lokalitě upraven z hlediska šířky plochy veřejného prostranství, propojující ulici Dvořiště s koridorem veřejného prostranství od terminálu, pro příčné vazby v území, zajišťující bezprostřední obsluhu navazujících ploch s doplněním městské zeleně Z.
Propojení terminálu s ulicí Elišky Přemyslovny bylo územně prověřeno a je jediným možným řešením v případě, že bude potřeba navýšit kapacitu zajíždějících a ukončených spojů v terminálu i ve vztahu s obsluhou zastávky na železniční trati. Jelikož je terminál součástí textové části Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, je nutné případné navýšení předpokládat i ve vazbě na okolní obce v rámci brněnské aglomerace.
Komunikaci v ulici U Leskavy nelze kapacitně rozšířit nebo upravit s ohledem na blízkost zástavby rodinných domů.
Kolem koridoru veřejného prostranství je v případě potřeby možné řešit nebo vybudovat izolační zeleň a případná protihluková opatření, navazující na rozsáhlejší plochy městské zeleně Z, které je možno i nadále využívat pro potřeby občanů a v těchto plochách realizovat zařízení pro rekreaci obyvatel.
Z tohoto pohledu se z územního hlediska jedná o výhledové řešení související s případným rozvojem terminálu v případě, že koridor v ulici U Leskavy bude z nějakého důvodu nedostačující.
Pro úplnost uvádíme, že až v rámci projektové dokumentace je možno navrhnout konkrétní opatření.
Z hlediska obavy z průjezdu přes ulici Dvořiště na ulici Lány uvádíme, že to, jakým způsobem bude stavebně-technicky komunikace provedena a jakým způsobem upraven budoucí provoz na tomto propojení není předmětem řešení územního plánu, ale následné úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu některému typu dopravy.
Vzhledem k výše uvedenému nelze požadavek zohlednit.

MMB/0344578/2021
Námitky

Námitka č.8

<u>Výrok:</u>

Námitce se nevyhovuje.

<u>Odůvodnění:</u>

V rámci podání je vysloven nesouhlas se zahrnutím komunikace při ulici Dvořiště do Výkresu veřejně prospěšných staveb, konkrétně občanská vybavenost. Konkrétní příloha není uvedena a v přílohách podání nebyla identifikována.

Zřejmě byla podatelem myšlena ve výkrese 3.0 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ plocha označená jako Vy/O/0236, což neznamená občanská vybavenost, ale Dopravní infrastruktura – veřejná prostranství pro záměr Významné obslužné komunikace.

V Návrhu pro opakované veřejné projednání došlo k úpravě vymezení ploch a v této souvislosti byl i upraven Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Při ulici Dvořiště nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti, jak je v podání uvedeno.

Vzhledem k obecné podobě podání nelze požadavek zohlednit; pouze bylo možné z územního hlediska vyhodnotit stav v dokumentaci v předmětném území. Z územního hlediska je vyhověno částečně, ovšem jiným způsobem.

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

1054

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Čj. MMB: 0344582
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344582/2021
Námitky

MMB/0344582/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

2068

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344582

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Společenství vlastníků Masná 4, Brno
Datum narození/ Identifikační číslo	04124359
Trvalé bydliště/ sídlo	Masná 222/4, Brno, PSČ: 602 00

E-mail: michalcernosek@seznam.cz tel. č. 774 424 741

~~Jsem – nejsem*)~~ Jsme občané města Brna

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

katastrální území Trnitá parc. č. 265

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)	265, 266
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Tr/33 Tramvaj Plotní - Křenová

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Společenství vlastníků Masná 4, Brno nesouhlasí s návrhem dráhy *„Tramvaj Plotní – Křenová"* pod kódem *„Tr/33"* vymezené v upraveném návrhu územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB) pro opakované veřejné projednání (dále jen opakované VP) v ulici Masná a požaduje jeho vypuštění z návrhu ÚPmB. Důvodem nesouhlasu s návrhem dráhy *„Tramvaj Plotní – Křenová"* vymezené v upraveném návrhu ÚPmB je zejména negativní vliv (hluk, vibrace, otřesy) na zdraví obyvatel bytového domu (dále jen BD) Masná 4 v Brně, které jsou v upraveném návrhu ÚPmB pro opakované VP řešeny opět nedostatečně resp. vůbec. Návrh dráhy *„Tramvaj Plotní – Křenová"* není v souladu s cíli územního plánování definovanými dle ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), které mají mj. *vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích* ani úkoly územního plánování dle ustanovení § 19 odst. 1 stavebního zákona, které mají mj. dle písmene *d) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území*, dále dle písmene *i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu*, a dále písmene *m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření,*

pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak a rovněž písmene *o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.* Návrh dráhy *„Tramvaj Plotní – Křenová"* ani *„Obecné podmínky využití území"* viz kapitola 6.2 závazné textové části návrhu ÚPmB neobsahují žádné podmínky, vyplývající z platných právních (zvláštních) předpisů, zejména pak z ustanovení § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, *aby z hlediska hluku a vibrací, nedocházelo k překračování hygienických limitů upravených prováděcím právním předpisem pro chráněný venkovní prostor, chráněné vnitřní prostory staveb a chráněné venkovní prostory staveb a aby bylo zabráněno nadlimitnímu přenosu vibrací na fyzické osoby v chráněném vnitřním prostoru stavby.* Z hlediska návrhu dráhy *„Tramvaj Plotní – Křenová"* podél uliční fronty historických bytových domů v ulici Masná nelze souhlasit s obecným tvrzením v kapitole 6.2 textové části odůvodnění viz citace *„Realizace dopravního systému bude znamenat zlepšení kvality bydlení v obytných objektech podél současných přetížených komunikací. S tím je možno očekávat i zlepšení psychické pohody obyvatelstva, neboť negativní zátěž se zmírní"*. Návrh dráhy *„Tramvaj Plotní – Křenová"* bude mít na obyvatele BD Masná 222/4 v Brně v případě realizace záměru tramvajové trati v ulici Masná větší negativní zátěž v kumulaci s budoucí dopravou než budoucí dopravní zátěž v ulici Masná bez realizace tohoto záměru. V případě, že nedojde k úplnému vypuštění návrhu dráhy *„Tramvaj Plotní – Křenová"* se požaduje doplnění takové podmínky v návrhu ÚPmB, která definuje ochranu chráněných prostor, viz § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, stávajícího BD Masná 4 v Brně z hlediska dodržení přípustných hygienických limitů hluku a vibrací pro ochranu zdraví obyvatel BD Masná 4 v Brně. Upravený návrh ÚPmB pro opakované VP rovněž nezohlednil z hlediska ochrany staveb před hlukem z nových dopravních záměrů obecně shodnou podmínku uvedenou ve stanovisku Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje (dále jen KHS JMK) č.j. KHSJM 35949/2020/BM/HOK ze dne 30. června 2020 (dále jen stanovisko KHS JMK) k návrhu ÚP pro první veřejné projednání viz citace ***„Vzhledem ke skutečnosti, že návrhem ÚPmB jsou vymezeny plochy a koridory pro záměry, které mohou být významným zdrojem hluku v území, považuje KHS JMK za účelné uvést skutečnosti související s řešením problematiky ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku v navazujících řízeních dle stavebního zákona, a to především v rámci umisťování záměrů"***. Neřešení tohoto požadavku dotčeného orgánu, příslušného uplatňovat stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska ochrany veřejného zdraví včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik, vytváří v návrhu ÚPmB, z hlediska udržitelného rozvoje území a v souladu s cíli a úkoly územního plánování, nevyvážený vztah nových záměrů dopravní infrastruktury vůči stávající zástavbě určené pro bydlení. Tato problematika byla řešena/otevřena při příležitosti veřejného setkání „Plán jede k Vám" dne 15.6.2021 v kině Scala. Na konkrétní uvedené dotazy položené zástupcem statutárního orgánu Společenství vlastníků Masná 4, Brno „Proč není v návrhu ÚPmB řešena ochrana stávajících objektů pro bydlení před negativními vlivy záměrů nových dopravních staveb? a Proč není v návrhu ÚP respektován požadavek KHS JMK ?" bylo reprezentanty zpracovatele návrhu ÚPmB obecně odpovězeno, že tyto podmínky nemohou být v návrhu ÚP řešeny, protože by pak podmínek bylo v návrhu ÚP příliš mnoho, a zadruhé, že ÚP je pouze koncepční dokument a ochrana staveb pro bydlení bude podrobně řešena až v navazujícím stupni přípravy záměru dopravní stavby. S touto argumentací se Společenství vlastníků Masná 4, Brno neztotožňuje, jednak protože svým způsobem potlačuje význam KHS JMK jako zákonem definovaný dotčený orgán podle ustanovení § 82 písm. zákona č. 258/2000 Sb. dle písmene j) uplatňovat stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska ochrany veřejného zdraví včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik, tj. k čemu by se tedy měla vlastně KHS JMK v rámci územního plánování vyjadřovat (?) a druhak je tato problematika v jiných městech na úrovni ORP v rámci území Jihomoravského kraje řešena v platných územních plánech zcela běžně (např. Břeclav, Znojmo, Blansko, Bučovice, Hodonín, Veselí nad Moravou, atd.). Návrh ÚPmB tedy řeší odlišný způsob ochrany stávajících objektů pro bydlení před negativními vlivy nových dopravních záměrů, způsobem neřešení problému. K navazujícím procesům vydala ve svém stanovisku KHS JMK rovněž následující upozornění ***„Otázku nejistot vyplývajících z míry podrobnosti ÚPmB a z provedeného hodnocení vlivů KHS JMK s odkazem na výše uvedené uzavírá tak, že pokud bude v navazujících řízeních s odkazem na § 30 odst. (1) ve spojení s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., prokázáno, že nelze v koridoru nebo na ploše vymezených v ÚPmB záměr přiměřeně charakterizovaný lokalizačními, stavebně-technickými a technologickými parametry (v podrobnosti odpovídající stupni projednávání) umístit pro zjevný nesoulad s požadavky danými právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví, bude záměr v projednávaných parametrech charakterizovaný jako nepřípustný a bude nutno vymezení koridoru nebo plochy opětovně projednat ve smyslu § 55 stavebního zákona"***.

S návrhem dráhy „*Tramvaj Plotní – Křenová*" Společenství vlastníků Masná 4, Brno nesouhlasí rovněž z důvodu nutného vyvolaného omezení veřejného prostranství, které je tvořeno současným komfortním a relativně bezpečným uličním profilem „prostorem místní komunikace" zahrnujícím dostatečně široké chodníky a hlavní dopravní prostor umožňující parkování osobních vozidel obyvatel žijících v bytových domech v ulici Masná po obou stranách místní komunikace v úseku podél Zderadu. V případě realizace dráhy „*Tramvaj Plotní – Křenová*" se ze zklidněné ulice Masná v úseku podél Zderadu stane městská třída v parametrech ulice Křenová, se všemi negativními vlivy, které tato ulice ve svém uspořádání nese, tj. úzké chodníky, chybějící zeleň, nedostatečná kapacita ploch pro parkování osobních vozidel a z toho pramenící parkování vozidel na chodnících, výrazné snížení bezpečnosti dopravy zejména pro pěší. Stávající hlavní dopravní prostor v ulici Masná v úseku podél Zderadu svou šířkou neumožňuje vyvinutí tramvajové dráhy beze změny uspořádání prostoru místní komunikace, které bude nutně prezentovat zhoršení úrovně veřejného prostranství v ulici Masná. Případné umístění tramvajové dráhy do jízdních pruhů pozemní komunikace určené pro motorová vozidla má z hlediska koncepce řešení dopravy své opodstatnění v historickém jádru města s minimální intenzitou dopravy, avšak není vhodné na frekventované pozemní komunikaci, protože prodlouží délky front vozidel na vedlejší pozemní komunikaci a obecně sníží výkonnost a kapacitu křižovatky. Pro nevhodné koncepční řešení při realizaci úpravy tramvajové dráhy se nemusí chodit ani příliš daleko v podobě přestavby stávající tramvajové dráhy v ulici Křenová v úseku mezi křižovatkou Koliště a křižovatkou Špitálka. Normovou úpravou stávající tramvajové dráhy v předmětném úseku na ulici Křenová došlo k nutnosti zúžení jízdních pruhů na sběrné místní komunikaci v ulici Křenová do nenormových parametrů, což na předmětném úseku dopravně zatížené pozemní komunikace, brněnské městské třídy, vneslo dopravní závadu v podobě snížení kapacity výkonnosti dvou křižovatek pozemních komunikací a vzniku nebezpečných dopravních situací na sběrné komunikaci v ulici Křenová, na které není možné bezpečné řazení vozidel ve vymezených řadících (dvou) jízdních pruzích. Cíl na zlepšení parametrů jednoho módu dopravní infrastruktury (kolejové dopravy tramvajové) vedl ke zhoršení parametrů druhého módu dopravní infrastruktury silniční. Je otázkou, jestli takové realizace znamenají z hlediska města Brna skutečný pokrok a rozvoj správným směrem. Vhodným koncepčním řešením, pro zajištění vyváženého vztahu podmínek stávajícího území a stávajícího životního prostředí v území pro řešení záměru návrhu nové trasy veřejné hromadné dopravy na území města Brna v úseku Plotní – Křenová dle návrhu ÚPmB v případě, že nedojde k úplnému vypuštění návrhu dráhy „*Tramvaj Plotní – Křenová*", je úprava návrhu za jiný typ dráhy vhodné pro hromadnou dopravu, tj. dráhu trolejbusovou. Tato případná změna záměru či rozšíření parametrů záměru „*Tramvaj Plotní – Křenová*" vytvoří nejen podmínky pro zajištění požadavků z hlediska ochrany veřejného zdraví, protože trolejbusová doprava je v současném technickém řešení, doprava ekologická, ale rovněž vyvolá minimální nároky na úpravu stávajících pozemních komunikací. Tato úprava by podpořila často propagovanou flexibilitu návrhu nového ÚPmB zpracovatelem návrhu ÚP (KAMB) a měla by přínos rovněž pro objedatele územního plánu (město Brno), které bude prostřednictvím Dopravního podniku města Brna rovněž budoucím investorem záměru. Aktuálně předložený návrh ÚPmB příležitost aktualizace koncepce rozvoje veřejné hromadné dopravy v novém územním plánu města Brna prohospodařil a svým způsobem pouze přebral vymezené záměry ze stávajícího platného ÚPmB.

Společenství vlastníků Masná 4, Brno dále upozorňuje, že návrh dráhy „*Tramvaj Plotní – Křenová*" nezohledňuje úkol územního plánovaní vyplývající ze stavebního zákona rovněž dle písmene *o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*. Stavby BD v uliční frontě ulice Masná v řadě od č.o. 2 až 10 pocházející z přelomu 19. a 20. století nejsou založeny na základových konstrukcích novodobých staveb prováděných zpravidla z monolitického betonu, nýbrž na své době vzniku odpovídajícím způsobu založení staveb na cihlových a kamenných základech. Vnesením nových pravidelných dynamických účinků z provozu tramvajové dráhy v ul. Masná může dojít ke stavebnímu poškození historických objektů BD v uliční frontě ul. Masná, po stránce statické bezpečnosti. V navazujících fázích přípravy záměru stavby Tramvaj Plotní – Křenová, i v případě studijních prací, budou ze strany Společenství vlastníků Masná 4, Brno jako vlastníka bytového domu Masná 222/4 v Brně, dotčeného záměrem stavby tramvajové dráhy, požadováno odborné statické vyhodnocení dynamických účinků (vibrací) z provozu dráhy na stávající historický objekt BD v ulici Masná.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: Společenství vlastníků Masná 4, Brno [redacted]359 .....[redacted]..... Ing. Michal Černošek, předseda výboru SV Masná 4, Brno .....[redacted]..... Tomáš Janda, místopředseda výboru SV Masná 4, Brno

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344583/2021
Námitky

MMB/0344583/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vedením tramvaje Tr/33 v ulici Masná z důvodu ohrožení statiky stávající zástavby a ovlivnění stávajících obyvatel. Dále je uvedeno, že návrh není v souladu s úkoly a cíli územního plánování.

Z hlediska současného územního plánu je v ulici Masná vymezena trasa pro kolejovou hromadnou dopravu.

Z hlediska navrženého systému obsluhy území záměr Tr/33 zajišťuje dopravní obsluhu hromadnou dopravou a propojení území v oblasti Posvitavské průmyslové zóny (přestavba území na městské funkce; rozvojové lokality Tr-6, Tr-3, Ze-4), tedy v Návrhu nového územního plánu je potvrzeno sledování tohoto záměru a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

Případné ovlivnění stávající zástavy a její ochrana bude řešena až v rámci projektové dokumentace záměru dopravní stavby, právě tak jako organizace výstavby a případné zajištění objektů.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344584
Příl.:

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

1306

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	KILDATRANS-CZ, spol. s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	27699242
Trvalé bydliště/ sídlo	Jihlavská 725/64, Brno 625 00
E-mail:	[redacted]

Jsem - občan města Brna

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

katastrální území Bosonohy parc. č. 2431/24, 2431/23, 2431/121, 2431/120, 2431/119, 2431/122

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)	2431/24, 2431/23, 2431/121, 2431/120, 2431/119, 2431/122 Jihlavská 725/64, Brno
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	By-2, By/31

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna trasy tramvajového tělesa By/31 a teplovodu TE-121 v lokalitě By-2.

Jako vlastník staveb na výše uvedených pozemcích, požaduji ponechání polohy tramvajového tělesa By/31 v poloze dle platného územního plánu města Brna, nebo jeho úplné zrušení, jelikož dle návrhu nového ÚPmB je zpracováno propojení Bosonoh novou komunikací By/3 (Pražská – Petra Křivky) s Novým Lískovcem. Každému je známo, zřejmě krom zpracovatele návrhu nového územního plánu, že na ulici Petra Křivky je konečná trolejbusu a je stavebně provedena příprava na křížení s ulicí Chironovou. Proto se logicky nabízí prodloužení trasy trolejbusu z ulice Petra Křivky po navrhované komunikaci By/3 do Bosonoh. K tomu navíc vybízí již téměř vybudovaný přestupní uzel u FN Brno Bohunice na ulici Netroufalky. Mimo jiné, náklady na vybudování trolejbusové trasy jsou zajisté minimálně třetinové na rozdíl od budování tramvajového tělesa. Nevidím důvod, proč by město jako řádný hospodář, mělo vykupovat několikonásobek pozemků ke zbudování dvou dopravních tras vedoucích do jednoho místa.

Vize tramvajového tělesa blokuje rozvoj lokality, omezuje vlastníky pozemků a investory minimálně již od roku 1994, což je 27 roků!!!! To je jedna třetina života vlastníka pozemku a více jak čtvrt století!!! Již druhou generaci majitelů pozemků tímto jednáním zásadně blokujete a omezujete

jakoukoliv možnost realizace záměrů v uvedené lokalitě.

Jestliže každý nový urbanista takto zásadně zasáhne do územního plánu, jako je posun tramvajového tělesa, nelze do budoucna očekávat žádný rozvoj uvedené lokality.

Není mně známo, že by za celé toto období město Brno vynaložilo nějaké finanční prostředky k realizaci svého záměru. Pouze 27 roků omezuje vlastníky pozemků a případné investory.

Zpracovatel ÚP evidentně pracuje bez znalosti lokality, jelikož tramvajové těleso je zakresleno přes stávající areály se stavbami, které jsou využívány k podnikatelské činnosti, zajišťující práci několika desítkám osob, což by zpracovatel měl brát na zřetel. Mimo jiné se na uvedených pozemcích nacházejí hloubkové vrty poskytující zdroj pitné kojenecké vody.

Z výše uvedených důvodů zásadně nesouhlasím s umístěním tramvajového tělesa přes výše uvedené pozemky a stavby na nich umístěných. Požaduji zrušení návrhu trasy tramvajového tělesa, případně zachování jeho polohy dle platného ÚPmB.

Navrhovanou trasu teplovodu TE-121 umístěného v navrhovaném tramvajovém tělese řešit v ulici Jihlavská, případně v navrhované komunikaci By/3.

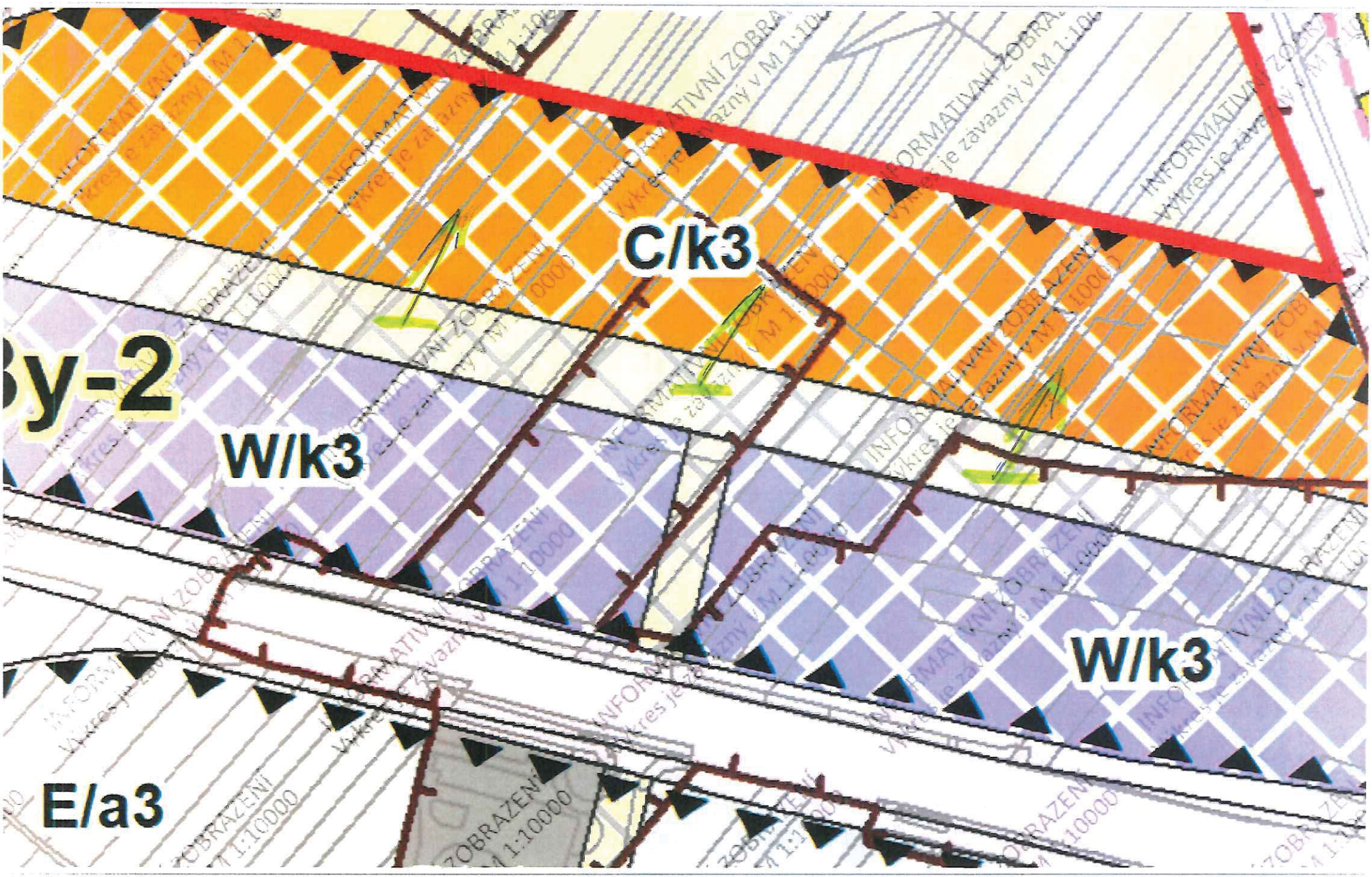
Příloha č.1 : Vymezení území

č.2 : Vymezení území v mapě Doprava

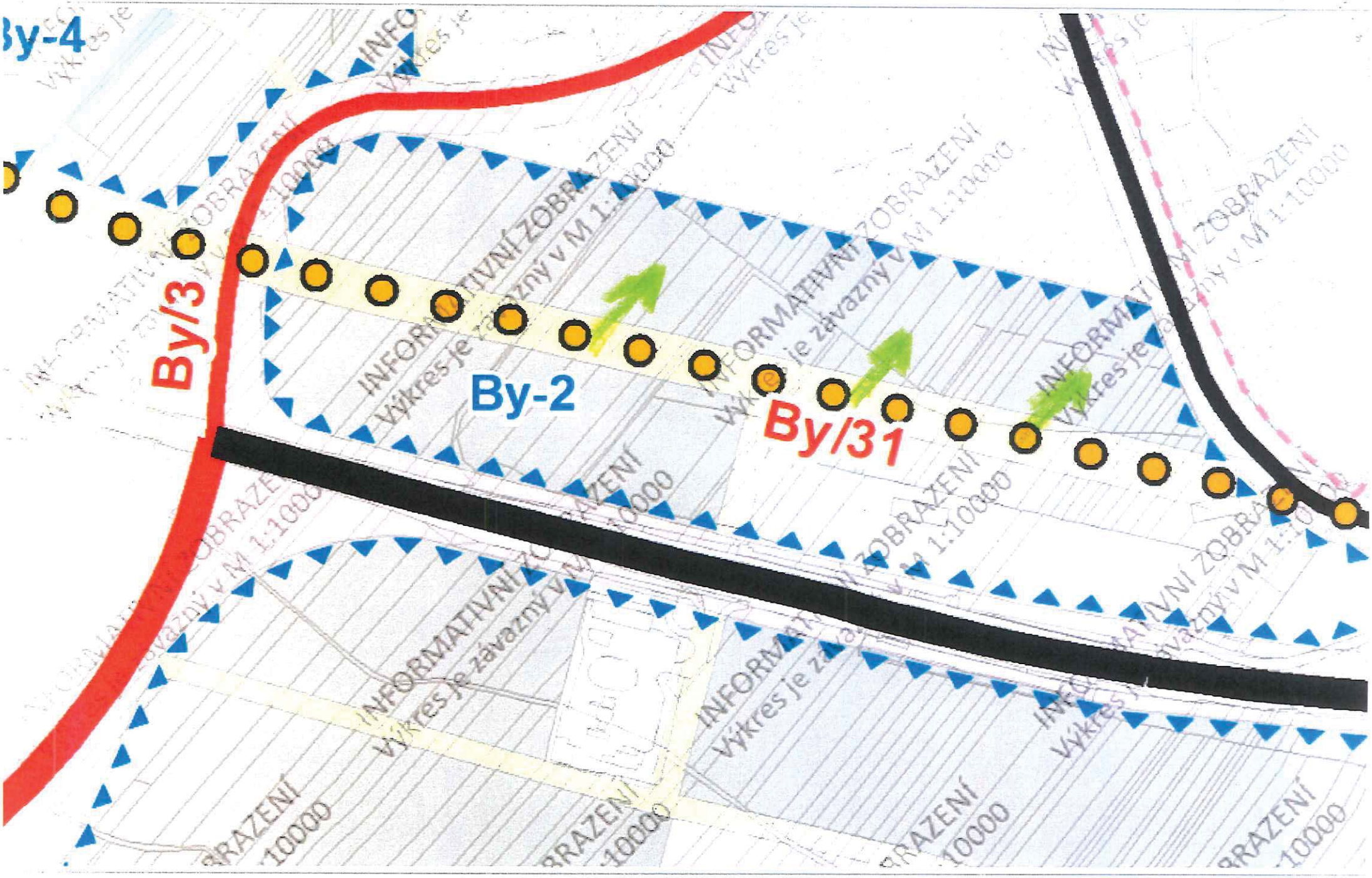
V Brně dne 25.06.2021	P[redacted]

**nehodící se škrtněte*

PŘÍLOHA Č. 1



PŘÍLOHA č. 2


By-4
By/3
By-2
By/31
INFORMATIVNÍ ZOBRAZENÍ
Výkres je závazný v M 1:10000

MMB/0344584/2021
Námitky

MMB/0344584/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vedením záměru By/31 a TE-121 v rozvojové lokalitě By-2 a je požadováno jeho zrušení nebo přesun do polohy dle současného územního plánu.

Pozemky podatele v k.ú. Bosonohy jsou součástí Rozvojové lokality By-2 a současně v území, ve kterém je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-20.

Území bude zpřesněno územní studií, která bude podkladem pro komplexní změnu oblasti Bosonoh, tedy bude možné její zapracování ve všech územních souvislostech.

Jedná se o rozvojovou lokalitu, pro kterou je nezbytnou součástí investice do výstavby veřejné infrastruktury.

Poloha vedení záměrů vychází z umístění obslužného koridoru a předpokládané oboustranné zástavby a optimální šířky bloků.

Umístění trasy na okraji území znamená zvýšení nákladů v podobě budování několika samostatných tras a s ohledem na potřebnou obsluhu bloků se nelze vyhnout budování dalších středních příček.

Současně není návrhem potvrzeno celkové zastavění území mezi ulicemi Pražská a Chironova, a tím by byla tramvajová dráha umístěna na okraji zástavby a neměla by ten efekt dopravní obslužnosti, jako má v centrální části.

Umístění trasy teplovodu vychází z navržené struktury území a polohy veřejných koridorů.

To, že zatím nedošlo k naplnění předpokládané funkce v území není záležitostí územního plánu. Území je možno do doby cílového řešení i nadále využívat stávajícím způsobem.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

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

1053

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
0344587

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344587/2021
Námitky

MMB/0344587/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

2067

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

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: 0344591
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	1. **KALÁB – invest, s.r.o.**, se sídlem Vídeňská 849/15, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 062 13 022, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 100757.
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]

Pan Ing. Tomáš Mejzlík je občanem města Brna

Společnost KALÁB – invest, s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou: parc. č. 398/1, 398/5, 398/6, 398/7, 398/9 a 398/10, vše v k. ú. Maloměřice, zapsaných na LV č. 2333.

Pan [redacted] je výlučným vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou:

[redacted]

Společnost KALÁB – invest, s.r.o. a pan [redacted] jsou podílovými spoluvlastníky pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou:

[redacted]

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

Městská část	Maloměřice a Obřany
Katastrální území	Maloměřice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ma-4

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

- Příloha č. 1 - Zákres plochy Dotčeného pozemku;
- Příloha č. 2 - Zákres plochy dotčené realizací Protipovodňových opatření;

- Příloha č. 3 - Souhlasné stanovisko Povodí Moravy, sp. zn. PM-49157/2021/5203/Ka ze dne 11. 2. 2021;
- Příloha č. 4 - Odborný posudek zpracovaný dne 14. 5. 2015 panem Ing. Vladislavem Gimunem;
- Příloha č. 5 - Smlouva o výstavbě protipovodňových opatření, dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby „Nová lokalita pro bydlení „Zelené nábřeží" Brno – Maloměřice Technická infrastruktura ze dne 29. 10. 2019;
- Příloha č. 6 - Stanovisko „Cacovické nábřeží; posouzení režimu podzemní vody a její vliv na zamýšlenou zástavbu";
- Příloha č. 7 - Závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0378712/2019 ze dne 4. 12. 2019; a
- Příloha č. 8 - Vyjádření Statutárního města Brna vydané primátorkou města Brna paní JUDr. Markétou Vaňkovou, č. j. MMB/80983/2019 ze dne 21. 2. 2019.

Počet příloh – 8
Celkový počet stran všech příloh - 72

I.
ÚVOD

1. Společnost KALÁB – invest, s.r.o. a [redacted] („**Podatel**") jsou vlastníci pozemků parc. č. [redacted] obec Brno, vedených 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 22. 6. 2020 písemné námitky k Návrhu Územního plánu, ve kterých vyslovil nesouhlas:
   a. s navrhovaným využitím části Pozemku jako plochy „*r – rezidenční nízkopodlažní*" dle Návrhu Územního plánu; a
   b. s navrhovanou výškovou regulací (úroveň 2) na ploše části Pozemku dle Návrhu Územního plánu a navrhl její změnu tak, aby výšková regulace byla stanovena v úrovni 3.

   („**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 nově počítá s využitím části Pozemku jako plochy „v – *volná zástavba*" a s výškovou regulací (úroveň 3) na plochách této části Pozemku. Platí tedy, že podané Námitce bylo vyhověno, čehož si Podatel váží.
6. Nad rámec dříve podané Námitky Podatel nesouhlasí s Upraveným Návrhem Územního plánu v rozsahu navrhovaného funkčního využití části Pozemku jako plochy „*K – plochy krajinné zelené*" na dotčené ploše dle provedeného zákresu, který tvoří Přílohu č. 1 tohoto podání („**Dotčený pozemek**"), a proto tímto v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podává v zákonné lhůtě **námitky**, které odůvodňuje níže.

II.
SHRNUTÍ OBSAHU NÁMITEK

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

   Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím Dotčeného pozemku jako plochy „*K – plochy krajinné zelené*" dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby Dotčený Pozemek byl nově zahrnut do plochy rozvojové lokality označené jako Ma-4 s funkčním využitím plochy Dotčeného pozemku jako plochy „*B – plochy bydlení*", se zařazením do kategorie „*r - rezidenční nízkopodlažní*" a s výškovou regulací na ploše Dotčeného pozemku odpovídající úrovni 2 tak, aby funkční využití plochy Dotčeného pozemku a výšková regulace odpovídala podmínkám uvedeným v Územním plánu a zohlednila, resp. neohrozila realizaci Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku.

III.

STAV DOTČENÉHO POZEMKU A REALIZACE PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ

8. Dotčený pozemek je dle Územního plánu města Brna, který byl schválen usnesením Zastupitelstva města Brna ze dne 3. 11. 1994 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**"), vymezen jako území sloužící primárně pro bydlení a podléhající funkčnímu využití „*BC – plochy čistého bydlení*". V souladu s Územním plánem jde o plochu, na které je přípustná realizace stavby pro bydlení, přičemž jako její součást lze realizovat i obchody a nerušící provozovny anebo zařízení pro administrativní činnost.

9. Na ploše Dotčeného pozemku je dle Územního plánu stanoveno záplavové území. V souladu s Územním plánem platí, že na této ploše nelze umísťovat stavby pro bydlení a stavby školních a předškolních zařízení do doby, **než budou pro tuto lokalitu realizována protipovodňová opatření podle koncepce zpracované a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna**.

10. Při vědomí výše uvedeného Podatel zahájil příslušné kroky směřující k výstavbě protipovodňových opatřeních tak, aby na ploše Dotčeného pozemku mohl v souladu s Územním plánem realizovat Stavební záměr.

11. Plánovaná stavba protipovodňového opatření na Dotčeném pozemku je členěna na:

    a. SO 01 Protipovodňová opatření zahrnující například částečné navýšení plochy lokality a ohrazování nad Q100;

    b. SO 02 Přeložka kanalizační stoky zahrnující přeložení kmenové stoky „E18" ulicí Parkovou; a

    c. SO 03 Sadové úpravy zahrnující kácení náletové nehodnotné dřeviny

    („**Protipovodňová opatření**").

12. Stavba Protipovodňových opatření bude realizována na dotčené ploše dle provedeného zákresu, který tvoří Přílohu č. 2 tohoto podání.

13. Pro stavbu Protipovodňových opatření již bylo **vydáno souhlasné stanovisko Povodí Moravy**, pod sp. zn. PM-49157/2021/5203/Ka ze dne 11. 2. 2021, které tvoří Přílohu č. 3 tohoto podání („**Stanovisko Povodí Moravy**").

14. Stanovisko Povodí Moravy mimo jiné výslovně uvádí, že „*Povodím Moravy s.p. bylo provedeno hydrotechnické posouzení ovlivnění povodňového průtoku stoleté povodně v korytě Svitavy, kdy bylo prokázáno pouze minimální navýšení hladiny vody (1 cm) po vyloučení Zeleného nábřeží z inundace*". Tento text Povodí Moravy s.p. odkazuje na odborný posudek zpracovaný dne 14. 5. 2015 panem Ing. Vladislavem Gimunem, který přikládáme jako Přílohu č. 4 tohoto podání.

15. Stavba Protipovodňových opatření je v souladu s Generelem odvodnění města Brna, o čemž mimo jiné svědčí uzavřená smlouva o výstavbě protipovodňových opatření, dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby „Nová lokalita pro bydlení „Zelené nábřeží" Brno – Maloměřice Technická infrastruktura mezi společností KALÁB – BS, s.r.o. a Statutárním městem Brno dne 29. 10. 2019 („**Smlouva o výstavbě protipovodňových opatření, dopravní a technické infrastruktury**"), která tvoří Přílohu č. 5 tohoto podání.

16. V souladu s čl. 4.1.1. Smlouvy o výstavbě protipovodňových opatření, dopravní a technické infrastruktury platí, *že stavebník Protipovodňových opatření převede do vlastnictví města Brna část valu vybudovanou podél řeky Svitavy po místa napojení na budoucí protipovodňová opatření budovaná městem Brno, přičemž zbývající dvě části vybudovaného valu zůstanou ve vlastnictví a správě stavebníka.*

17. **Lze uzavřít, že na ploše Dotčeného pozemku Podatel zahájil realizaci Protipovodňových opatření tak, aby v souladu s Územním plánem mohl i na ploše Dotčených pozemků realizovat Stavební záměr. Stavba Protipovodňových opatření je nadto v souladu s Generelem odvodnění města Brna, Národním plánem povodí Dunaje, Plánem dílčího povodí Dyje, Plánem pro zvládání povodňových rizik a zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, což zejména potvrzuje:**

    a. **souhlasné Stanovisko Povodí Moravy;**

    b. **uzavřená Smlouva o výstavbě protipovodňových opatření, dopravní a technické infrastruktury a závazek města Brna převzít část Protipovodňových opatření po jejich dokončení do svého vlastnictví; a**

    c. **odborné stanovisko pod názvem „*Cacovické nábřeží; posouzení režimu podzemní vody a její vliv na zamýšlenou zástavbu*" vypracované prof. Ing. Jaromírem Říhou, CSc., Pekařská 46, 602 00 Brno, jehož znění tvoří Přílohu č. 6 tohoto podání.**

18. **S ohledem na vše výše uvedené je zřejmé, že na ploše Dotčeného pozemku, který se nachází v záplavovém území lze v souladu s Územním plánem města Brna v budoucnu, resp. po dokončení stavby Protipovodňových opatření realizovat Stavební záměr.**

19. Pro vyloučení pochybností Podatel tímto sděluje a potvrzuje, že neexistují, resp. mu nejsou známy jakékoliv překážky, které by v tuto chvíli mohly potenciálně znemožnit stavbu Protipovodňových opatření, a tedy i realizaci Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku.

20. Ve světle výše uvedeného platí, že Podatel postupuje při realizaci Protipovodňových opatření **v dobré víře** a s ohledem na zákonnou **zásadu právní jistoty** oprávněně očekává vydání dalších potřebných rozhodnutí a jiných aktů veřejné správy nezbytných pro realizaci stavby Protipovodňových opatření, **aby mu byla následně umožněna zástavba na ploše Dotčeného pozemku**. Za tímto účelem Podatel podnikl mimo jiné i potřebné právní kroky pro účely podání řádného a úplného návrhu na zahájení řízení o vydání rozhodnutí o umístění Stavebního záměru pod názvem *„Nová lokalita pro bydlení „Zelené nábřeží" Brno – Maloměřice TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA"* u Úřadu městské části města Brna, Brno – Maloměřice a Obřany, Odbor výstavby a územního plánování.

21. Realizace této technické infrastruktury zahrnuje kromě výstavby Protipovodňových opatření i výstavbu dešťové a splaškové kanalizace, dopravní infrastruktury apod.

22. Při této činnosti Podatel postupně vynakládá značné finanční prostředky, které účelně pokrývají náklady na konzultační služby a projekční služby, odbornou technickou pomoc, právní služby apod. **Vzhledem k náročnosti a rozsahu stavby Protipovodňových opatření vyčísluje Podatel tyto finanční prostředky ke dni tohoto podání přibližně ve výši 3.610.000,- Kč.**

23. Podatel upozorňuje, že případným zmařením realizace Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku, což by mohl být důsledek přijetí Upraveného Návrhu Územního plánu v připomínkované podobě, by došlo k nenávratné ztrátě vynaložených nákladů a k nemožnosti realizovat Stavební záměr v aktuální podobě. V případě potřeby je Podatel připraven veškeré takto vynaložené náklady řádně doložit.

24. **Podatel proto staví na jisto, že současné připomínkované znění Upraveného Návrhu Územního plánu by mohlo ohrozit realizaci Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku, což podle názoru Podatele není ani v zájmu Městské části Brna, Brno – Maloměřice a Obřany anebo Statutárního města Brna, což zejména potvrzuje:**

    a. **vydané souhlasné závazné stanovisko Magistrátu města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0108144/2018 ze dne 23. 5. 2018, které tvoří Přílohu č. 7 tohoto podání („Závazné stanovisko MMB OÚPR");**

    b. **vyjádření Statutárního města Brna vydané primátorkou města Brna paní JUDr. Markétou Vaňkovou, č. j. MMB/80983/2019 ze dne 21. 2. 2019, které tvoří Přílohu č. 8 tohoto podání.**

25. Podatel kromě Závazného stanoviska MMB OÚPR a vyjádření Statutárního města Brna disponuje například i kladným:

    a. **závazným stanoviskem Magistrátu města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství**, sp. zn. OVLHZ/MMB/0440731/2018 ze dne 24. 1. 2019;

    b. **závazným stanoviskem k odnětí zemědělské půdy ze ZPF** vydaným Krajským úřadem Jihomoravského kraje, sp. zn. S – JMK 138709/2015/OŽP/Mar ze dne 26. 11. 2018;

    c. **rozhodnutím o povolení výjimky ze zákazů a základních podmínek ochrany přírody** vydaným Krajským úřadem Jihomoravského kraje, sp. zn. S – JMK 112984/2018 ze dne 19. 9. 2018;

    d. **závazným stanoviskem Magistrátu města Brna, Odbor dopravy**, sp. zn. 5400/OD/MMB/0210575/2018 ze dne 11. 6. 2018; anebo

    e. **závazným stanoviskem Magistrátu města Brna, Odbor životního prostředí**, sp. zn. MMB/010699/2018/JN ze dne 23. 4. 2018,

    veškeré výše uvedené dokumenty již byly Podatelem doloženy při podání dřívější Námitky a jsou tak součástí spisové dokumentace.

26. Pro lepší přehlednost dotčeného území a přilehlých pozemků Podatel také níže přikládá grafické znázornění Stavebního záměru mimo jiné i na ploše Dotčeného pozemku. V případě jakýchkoliv požadavků na rozpracování či upřesnění podané námitky či přiložených grafických znázornění je Podatel připraven se k tomuto s pořizovatelem kdykoliv na jeho žádost sejít.



pozn. pohled je pořízen směrem od řeky Svitavy k ulici Parková

IV.
NÁMITKY

A. Návrh Podatele na změnu funkčního využití plochy Dotčeného pozemku a zařazení plochy Dotčeného pozemku do kategorie „r-rezidenční nízkopodlažní zástavba"

27. Dotčený Pozemek je podle Upraveného Návrhu Územního plánu zařazen v kategorii „*K – plochy krajinné zeleně*".

28. Funkční plocha krajinné zeleně není dle Upraveného Návrhu Územního určena k umísťování staveb, resp. v rámci této funkční plochy lze umísťovat pouze stavby a zařízení:

    a. *sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace, kromě budov, za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití; a*

    b. *sloužící hlavnímu či přípustnému využití za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.*

29. **Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím plochy Dotčeného pozemku, neboť toto funkční využití bezdůvodně nezohledňuje Stavební záměr a stavbu Protipovodňových opatření, resp. pokročilou fázi realizace Stavebního záměru a Protipovodňových opatření včetně vydaných kladných stanovisek a zájmu samosprávy na výstavbě Protipovodňových opatření a realizaci Stavebního záměru.**

30. Podatel předně sděluje, že Stavební záměr realizovaný na ploše Dotčeného pozemku byl navržen s vědomím a při dodržení toho, aby jakkoliv nezasahoval do urbanistického řešení přilehlého území, do oprávněných zájmů dotčených subjektů, a aby nevybočoval z limitů daných politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, a současně jakkoliv nenarušoval hodnotu území a pohodlí obyvatel.

31. Stavební záměr proto zejména zohledňuje skutečnost, že je z jedné strany ohraničen řekou Svitavou se zelení kolem tohoto toku, která představuje významnou kulturní hodnotu. Z tohoto důvodu je na ploše Dotčeného pozemku počítáno s realizací jednopodlažních rodinných domů – bungalov.

32. Dle názoru Podatele nemá požadavek na funkční využití plochy Dotčeného pozemku dle Upraveného Návrhu Územního plánu objektivní odůvodnění či reálné opodstatnění, a to zejména s ohledem na pokročilou fázi realizace stavby Protipovodňových opatření a současně při vědomí toho, že neexistují jakékoliv překážky, které by v tuto chvíli mohly potenciálně stavbu Protipovodňových opatření znemožnit.

33. Podatel potvrzuje, že plánovaná zástavba na ploše Dotčeného pozemku naplňuje kritéria urbánní struktury kategorie „*r – rezidenční nízkopodlažní zástavba*". Dotčené území tvoří, resp. budou tvořit samostatně stojící domky, přičemž uliční čára bude zpravidla tvořena oplocením, neboť navrhované domky budou obklopeny zahradou ze všech stran.

34. Podatel je přesvědčen, že vzhledem k dané lokalitě a plánovanému uspořádání zástavby je plánovaná realizace Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku nikoliv pouze v souladu s Územním plánem, ale je i v souladu s veškerými požadavky na výstavbu v záplavovém území anebo obecnými principy kladenými na řádné využití území při zachování hodnoty území a pohody obyvatel, což potvrzuje mimo jiné i přiložená grafická příloha.

35. **Podatel proto navrhuje funkční využití plochy Dotčeného pozemku změnit na „*B – plochy bydlení*" kategorie „*r-rezidenční nízkopodlažní zástavba*" tak, aby toto využití nově odpovídalo podmínkám uvedeným v Územním plánu a zohlednilo, resp. neohrozilo realizaci Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku a související stavbu Protipovodňových opatření.**

36. Podatel je přesvědčen, že případným vymezením plochy Dotčeného pozemku jako plochy „*K – plochy krajinné zeleně*", by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva) a ke zmaření dosavadního progresu ve věci výstavby Protipovodňových opatření a Stavebního záměru, čímž by byla Podateli způsobena značná škoda.

B. Návrh na zařazení plochy Dotčeného pozemku do výškové regulace v úrovni 2

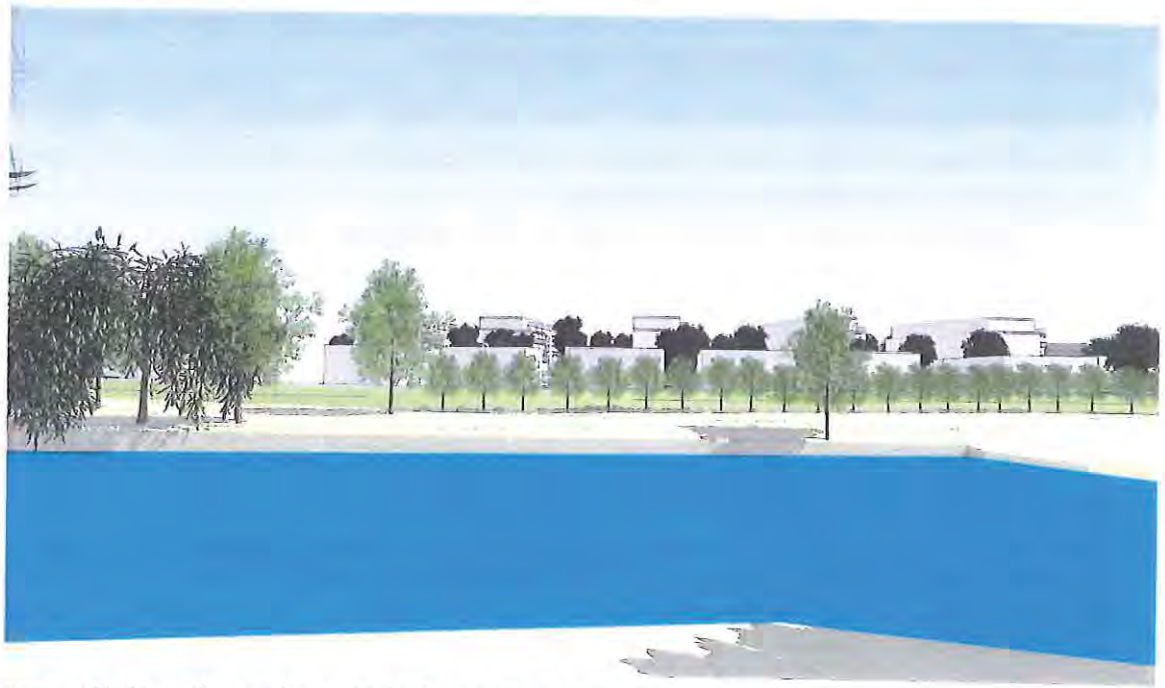
37. Navrhovaná výšková regulace v úrovni 2 je charakteristická pro funkční využití „*r - rezidenční nízkopodlažní*".

38. Podatel dále sděluje, že výškové uspořádání Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku bylo navrženo při dodržení požadavku na ochranu jak urbanistických hodnot v dané lokalitě, tak volné krajiny, které spoluvytvářejí jedinečnost uspořádání dané lokality.

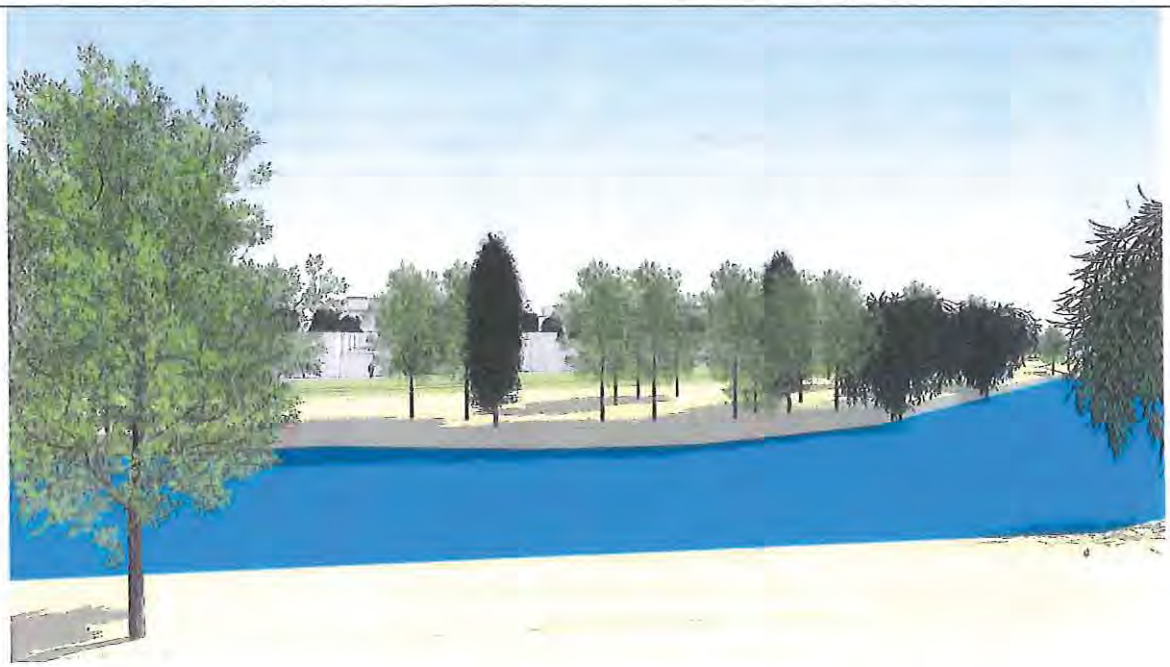
39. V této souvislosti Podatel potvrzuje, že Stavební záměr v souladu s Územním plánem počítá na ploše Dotčeného pozemku s výstavbou **jednopodlažních rodinných domů – bungalov.**

40. Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že výstavba na ploše Dotčeného pozemku je na nejnižší možné výškové úrovni a naplňuje kritéria výškové úrovně 1 se stanoveným rozpětím 3 až 7 metrů.

41. Výše uvedené potvrzuje skutečnost, že navrhované výškové uspořádání Stavebního záměru zohledňuje urbanistické hodnoty dané lokality, jakož i volnou krajinu a zachovává nedotčenou významnou kulturní hodnotu kolem vodního toku Svitavy.



pozn. pohled je pořízen směrem od řeky Svitavy k ulici Parková



pozn. pohled je pořízen směrem od řeky Svitavy k ulici Parková

42. **Podatel navrhuje výškovou regulaci v úrovni 2 na ploše Dotčeného pozemku z důvodu zachování jednotnosti a celistvosti daného území, pro které je dle Upraveného Návrhu územního plánu v připomínkové podobě navrhovaná výšková regulace v úrovni 2.**

C. *Návrh na zahrnutí plochy Dotčeného pozemku do plochy rozvojové lokality označené jako Ma-4 a návrh na vynětí plochy Dotčeného pozemku z plochy označené jako Vy/H/0086*

43. Pro vyloučení pochybností Podatel dále doplňuje, že s ohledem na vše výše uvedené navrhuje zahrnutí plochy Dotčeného pozemku do plochy rozvojové lokality označené jako Ma-4.

44. Podatel je přesvědčen, že navrhované řešení vymezení rozvojové lokality Ma-4 lépe odpovídá urbanistickým a logickým koncepcím, které umožňují jednotnou a stejnoměrnou kultivaci a rozvoj všech okolních pozemků tvořících ucelený a jednotný fungující prostor a je plně v souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, a současně jakkoliv nenarušuje hodnotu území a pohodlí obyvatel.

45. Podatel dále zdůrazňuje, že v souvislosti se shora uvedeným nesouhlasí s označením plochy Dotčeného pozemku jako plochy Vy/H/0086, 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 – **v tomto případě ovšem Podatel veřejný zájem naopak sám chrání, podporuje a realizuje tím, že zajišťuje výstavbu Protipovodňových opatření na své vlastní náklady, nikoliv tedy na náklady samosprávy/státní správy, která by takové náklady musela v případě vyvlastnění vynaložit sama**. Takový postup by byl přitom s ohledem na pokročilou fázi realizace Protipovodňových opatření naprosto nelogický a nehospodárný.

46. Podatel je vzhledem k výše uvedenému přesvědčen, že případným vymezením plochy Dotčeného pozemku jako plochy Vy/H/0086 by došlo k nepřiměřenému a nezákonnému zásahu do subjektivních práv Podatele (omezení vlastnického práva), čímž by byla Podateli způsobena značná škoda. V této souvislosti Podatel opakovaně uvádí, že v souvislosti se zamýšlenou realizací Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku doposud vynaložil značnou finanční částku a zmaření možnosti této realizace by mělo za následek nenávratnou ztrátu uvedených účelně vynaložených nákladů.

47. Podatel opakovaně uvádí, že dne 29. 10. 2019 došlo k uzavření Smlouvy o výstavbě protipovodňových opatření, dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby „Nová lokalita pro bydlení „Zelené nábřeží" Brno – Maloměřice Technická infrastruktura mezi společností KALÁB – BS, s.r.o. a Statutárním městem Brno, jejímž obsahem je prezentovaný společný zájem všech zúčastněných stran, tj. i Statutárního města Brna na stavbě Protipovodňových opatření a související realizace Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku.

řádného zdůvodnění, dochází ke změně určení plochy, a tedy k tomu, že veškeré provedené a prováděné úkony se stávají fakticky nicotnými, což by představovalo závažný zásah do vlastnického práva Podatele.

49. Podatel opakovaně uvádí, že přistupovat k takto zásadnímu omezení vlastnických práv dotčených vlastníků není nezbytné, **neboť daného cíle lze docílit jinak a jeho vlastní činností a výlučně na jeho náklady**, jak ostatně předvídá znění uzavřené Smlouvy o výstavbě protipovodňových opatření, dopravní a technické infrastruktury, přičemž tímto dále platí, že nejsou naplněny nutné zákonné předpoklady pro navrhovaný postup směřující k vyvlastnění plochy Dotčeného pozemku – naopak by takový postup byl neefektivní a vedl by ke zbytečnému plýtvání veřejných financí, které je v současné době nepochybně vhodné využít efektivněji.

V.

ZÁVEREČNÉ SHRNUTÍ

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

nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím Dotčeného pozemku jako plochy „*K – plochy krajinné zeleně*“, resp. i jako plochy „*Vy/H/0086*“ dle Upraveného Návrhu Územního plánu a navrhuje, aby Dotčený Pozemek byl nově zahrnut do plochy rozvojové lokality označené jako Ma-4 s funkčním využitím plochy Dotčeného pozemku jako plochy „*B – plochy bydlení*“, se zařazením do kategorie „*r - rezidenční nízkopodlažní*“ a s výškovou regulací na ploše Dotčeného pozemku odpovídající úrovni 2 tak, aby funkční využití plochy Dotčeného pozemku a výšková regulace odpovídala podmínkám uvedeným v Územním plánu a zohlednila, resp. neohrozila realizaci Stavebního záměru na ploše Dotčeného pozemku

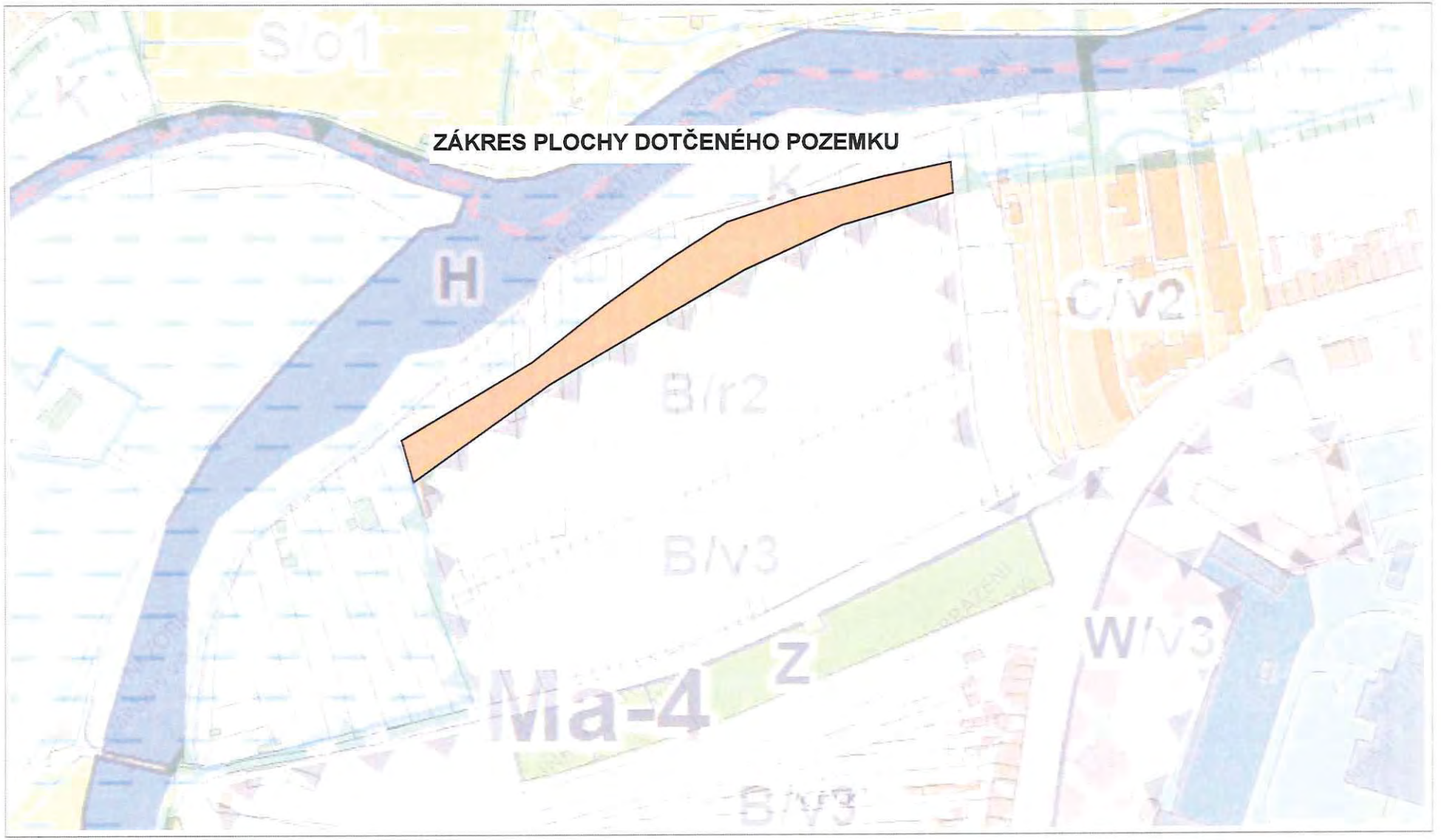
51. Podatel je samozřejmě připraven se s pořizovatelem v této věci kdykoliv sejít a osobně prezentovat návrhy na změnu Upraveného Návrhu Územního plánu.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]
V Brně dne 29. 6. 21	P[redacted]

KALÁB – invest, s.r.o.

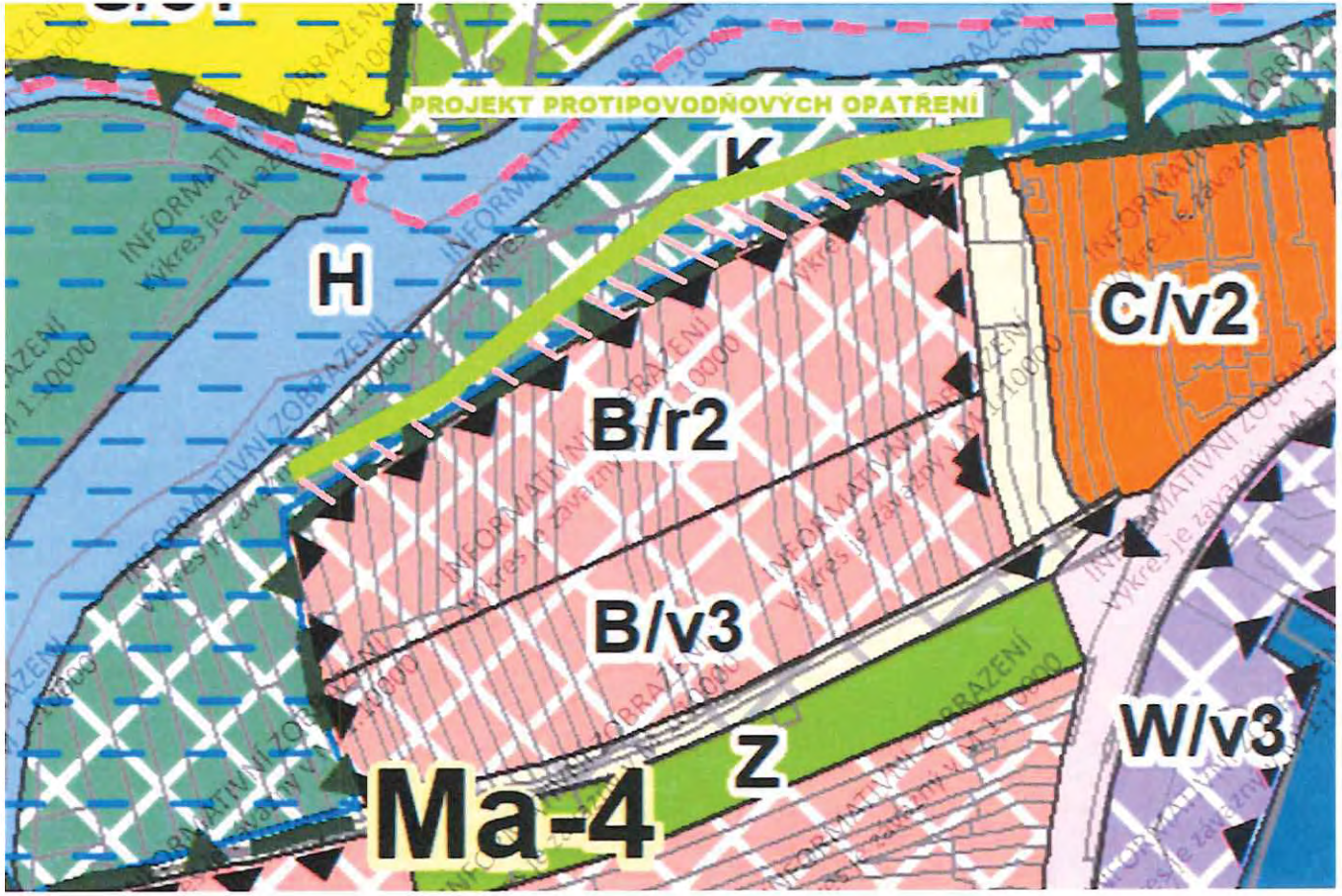
*nehodící se škrtněte

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251


PROJEKT PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ
K
H
C/v2
B/r2
B/v3
W/v3
Z
Ma-4

POVODÍ MORAVY

Paní
[redacted]

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE	MÍSTO/DATUM
24. 11. 2020	PM-49157/2021/5203/Ka	Ing. Eva Kacálková +420 541 637 412 kacalkova@pmo.cz	Brno 11. 2. 2021

NOVÁ LOKALITA PRO BYDLENÍ – ZELENÉ NÁBŘEŽÍ

(k. ú. Maloměřice, ORP Brno, kraj Jihomoravský, ČHP 4-15-02-1094-0-00)

Charakteristika akce:

Dne 26. 11. 2020 nám byla předložena žádost o vyjádření a část dokumentace výše uvedeného záměru pro územní a stavební řízení, kterou zpracoval Ing. arch. Tomáš Zlámal (4/2020). Investorem stavby je společnost KALÁB – BS, s r.o.

Pro územní řízení pro stavbu protipovodňových opatření a technické infrastruktury byla vydána stanoviska zn. PM014940/2018-203/Ho ze dne 23.4.2018 a PM-39190/2018/5203/Ka ze dne 9.1.2019.

Stavba je navržena na pozemcích parc. č. 396/8, 396/9, 395/7, 395/14, 394/9 a další v k. ú. Maloměřice. Předmětem jsou protipovodňová opatření a s tím vyvolaná nutnost přeložení stávající kanalizační stoky E18 (SO 02). Po obvodu parcel stavebníka bude vybudován protipovodňový val, který bude mít v koruně hráze kótu mezi 211,32 a 212,27 m n.m. (bezpečné převýšení min. 0,5 m nad hladinu povodně Q100). V jižní straně bude v zemi umístěna protipovodňová těsnící stěna.

Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení:

- SO 01 Protipovodňová opatření - Navržené PPO v této lokalitě je uvažováno jako částečné navýšení plochy zmíněné lokality a ohrázování. Osa hráze bude vzdálena od hrany koryta Svitavy 27 m. Sklon svahu hráze ve směru k řece bude 1:2,5. Sklon svahu hráze na vzdušné straně bude 1:2. Koruna hráze bude nezpevněná, šířky 3,5 m. Jako finální úprava povrchu svahu hráze je navrženo ohumusování v tloušťce 0,15 m a osetí travní směsí. Pouze na návodních obloucích hrází, kde se hráze otáčí kolmo k toku řeky bude návodní svah opevněn kamenným záhozem v délce cca 50 m. Tento zához bude prosypaný humusem a taktéž oset travou. Dešťové vody se budou zasakovat na pozemcích stavebníka. Dešťová voda z nově budované hráze bude odvedena pomocí drenáže a příkopových tvárnic do vsaků na pozemku investora.
- SO 02 Přeložka kanalizační stoky E 18 - Novou lokalitou prochází v současné době jednotná kanalizační stoka „E18" pro veřejnou potřebu DN 800/1200. Přeložení kmenové stoky „E18" je navrženo ulicí Parková v dimenzi DN700/1050
- SO 03 Sadové úpravy - Budou káceny vesměs náletové nehodnotné dřeviny běžným způsobem.

Významný vodní tok Svitava je ve správě Povodí Moravy, s.p., přímou správu toku vykonává závod Dyje, provoz Brno, K Povodí 10, 617 00 Brno, úsekový technik Ing. R. Spousta, tel.: 543 423 453, mob.: 724 719 953, e-mail: spousta@pmo.cz (dále jen přímý správce toku). Tok je v zájmovém území ohrázován.

Akce se nachází v blízkosti levobřežní ochranné hráze Svitavy (HM 217512), úsek pod jezem Cacovice, která je ve správě Povodí Moravy, s.p., vedoucí útvaru provozu a TBD je Ing. Vlastimil Krejčí, tel.: 541 637 239, e-mail: krejci@pmo.cz.

Lokalita leží v záplavovém území řeky Svitavy stanoveném v ř.km 0,000 – 14,743 Krajským úřadem Jihomoravského kraje dne 29. 1. 2010 pod č. j. JMK 142939/2009.

*Dle map povodňového ohrožení, které jsou podkladem pro Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje, který byl schválen v prosinci 2015, leží předmětná lokalita ve **středním, vysokém a nízkém** povodňovém ohrožení. Dle nových podkladů map povodňového ohrožení pro II. Plánovací cyklus Plánu pro zvládání povodňového rizika, které byly zveřejněny 23.12.2019 a vychází z přesnějších výškopisných podkladů (Digitální model reliéfu 5. generace DMR 5G) leží předmětný pozemek také ve **středním, vysokém a nízkém** ohrožení.*

Zájmová lokalita se nachází v povodí vodního útvaru povrchových vod DYJ_0650 Svitava od toku Punkva po ústí do toku Svratka a v území vodního útvaru podzemních vod 22410 Dyjsko-svratecký úval.

Stanovisko správce povodí

Na základě ustanovení § 54 odst. 4 zákona 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává Povodí Moravy, s. p., jako správce povodí následující

s t a n o v i s k o :

a) Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Dunaje a Plánem dílčího povodí Dyje [ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů] je uvedený záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení chemického stavu a ekologického stavu/potenciálu dotčených útvarů povrchových vod a chemického stavu a kvantitativního stavu útvarů podzemních vod, a že nebude znemožněno dosažení jejich dobrého stavu/potenciálu.
Z hlediska zájmu daných Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje sdělujeme, že uvedený záměr není v rozporu s cílem plánu.
Toto hodnocení vychází z posouzení souladu daného záměru s výše uvedenými platnými dokumenty.
Předpokládáme, že uvedený záměr vzhledem ke svému charakteru, velikosti a dopadu nebude mít vliv na stav vodního útvaru.

b) Z hlediska dalších zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, souhlasíme s uvedeným záměrem za podmínky, že protipovodňový val nebude Povodí Moravy, s.p., přebírat do své správy ani majetku.

Doporučujeme, aby na PPO Zelené nábřeží navazovala PPO na levém břehu Svitavy nad lávkou nad jezem Cacovice, která vychází z koncepce PPO Brna (Přírodě blízká protipovodňová opatření hlavních brněnských toků, září 2015). Pokud by nebyla současně realizována i navazující část PPO, může dojít k ovlivnění odtoku vody z pozemků bezprostředně nad příčnou hrází PPO Zelené nábřeží, které jsou zaplaveny při stoleté povodni hloubkou vody cca 0,3 až 1,2 m. V květnu 2015 bylo provedeno Povodím Moravy, s.p. hydrotechnické posouzení ovlivnění povodňového průtoku stoleté povodně v korytě Svitavy, kdy bylo prokázáno pouze minimální navýšení hladiny vody (1 cm) po vyloučení Zeleného nábřeží z inundace. Vliv na hladinu ve Svitavě a na pravý břeh Svitavy nad jezem Cacovice výstavba PPO Zelené nábřeží nemá. Vliv se může projevit pouze lokálně na levém břehu bezprostředně nad příčnou hrází. Doporučujeme doplnění posouzení vlivu na odtokové poměry o tuto lokalitu.
Upozorňujeme, že na protipovodňový val musí být před vydáním stavebního povolení zpracován posudek o potřebě, popřípadě návrhu podmínek provádění technickobezpečnostního dohledu

(TBD) a k zařazení vodního díla do kategorie dle § 61, odst. 4 a 9, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění.
Předložená PD, stavební objekt SO 01, neobsahuje příčné řezy ani vzorový příčný řez, proto upozorňujeme, že protipovodňové ochranné hráze musí být provedeny v souladu s Vyhláškou č. 590/2002 Sb. ve znění Vyhlášky č. 367/2005, o technických požadavcích pro vodní díla a dále v souladu s ČSN 75 2410, ČSN 72 1006 a ČSN 75 2130.

Upozorňujeme:

- Při realizaci stavby nesmí dojít ke znečištění povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami, zejména ropnými produkty.
- Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek.
- Majitel stavby v záplavovém území toku je vázán povinnostmi uvedenými v §85 zákona č. 254/2001 Sb. v platném znění, zejména je povinen dbát o statickou bezpečnost a celkovou údržbu stavby, aby neohrožovala plynulý odtok povrchových vod, a na příkaz povodňového orgánu odstraňovat své předměty a zařízení, které mohou způsobit zhoršení odtokových poměrů.

Závěrem výslovně zdůrazňujeme, že veškerá rizika možných povodňových škod při stavbě v záplavovém území nese investor, resp. vlastník stavby nikoliv Povodí Moravy, s.p.

Doba platnosti tohoto stanoviska je 2 roky, nebude-li využito pro vydání platného rozhodnutí nebo opatření vodoprávního nebo jiného správního úřadu.

Ing. Jan Pešek
vedoucí útvaru správy povodí

Na vědomí:
Povodí Moravy, s. p., provoz Brno
Povodí Moravy, s. p., útvar 409

HYDROTECHNICKÉ POSOUZENÍ VÝSTAVBY NA LEVÉM BŘEHU SVITAVY K.Ú. MALOMĚŘICE U CACOVICKÉHO JEZU

KRAJ JIHOMORAVSKÝ



Vedoucí útvaru hydroinformatiky a geodetických informací:
Ing. Iva Jelínková

Vypracoval: Ing. Gimun [redacted]

Datum: 2015

Č.z.: H - 2015/011

www.pmo.cz

POVODÍ MORAVY

Název studie: HYDROTECHNICKÉ POSOUZENÍ VÝSTAVBY NA LEVÉM BŘEHU SVITAVY K. Ú. MALOMĚŘICE U CACOVICKÉHO JEZU

Objednatel: pan ing. Zlámal

Zpracovatel: Povodí Moravy, s. p., útvar hydroinformatiky
Brno, Dřevařská 11



PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Obsah:

1.1. Základní údaje
1.2. Účel studie
1.3. Podklady

2. Hydrotechnické výpočty
2.1. Popis modelu
2.2. Okrajové podmínky – popis simulovaných variant
2.3. Výsledky

1.1. Základní údaje

Název: Hydrotechnické posouzení výstavby na levém břehu Svitavy, k.ú.Brno-Maloměřice u Cacovického jezu.
Tok: Svitava
Číslo hydrolog. pořadí povodí ústí vodního toku: 4-16-04-034
Kraj: Jihomoravský
Správce toku: Povodí Moravy, s. p., závod Dyje, provoz Brno

1.2. Účel studie

Účelem studie bylo posouzení výstavby na levém břehu Svitavy u jezu Cacovice.



1.3. Podklady

- Technicko provozní evidence toků – Svratka, Povodí Moravy Brno, z roku 1970
- Hydrologické údaje ČHMÚ z roku 2007
- Záplavové území Svratky a Svitavy, zpracované Povodím Moravy v roce 2007
- Základní mapy zájmového území v měřítku 1:10 000, 1:50 000
- Generel odvodnění města Brna
- Územní plán města Brna

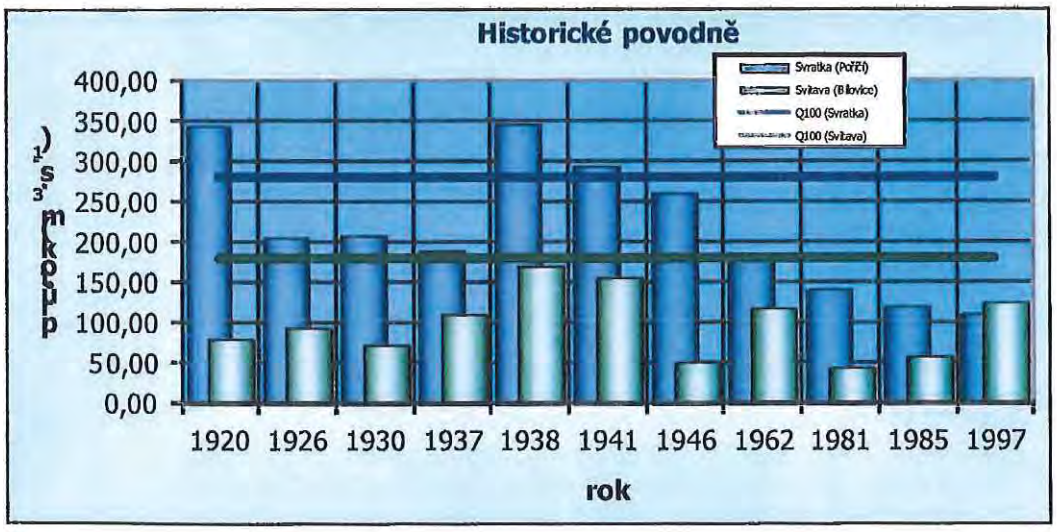
Geodetické zaměření toku pro studii odtokových poměrů

Výškový systém uvedený ve studii je Balt po vyrovnání.
Zaměření bylo převzato z Generelu odvodnění města Brna z roku 2007.

1.3.1. Hydrologické údaje

ČHMÚ - pobočka Brno, udává následující hodnoty N-letých průtoků:

Pro profil Svitavy nad soutokem se Svratkou o:
Q1=m3/s, Q2= m3/s,Q5=m3/s, Q10=m3/s, Q20=m3/s, Q50=m3/s, **Q100= 180m3/s,** Q500=276,5m3/s



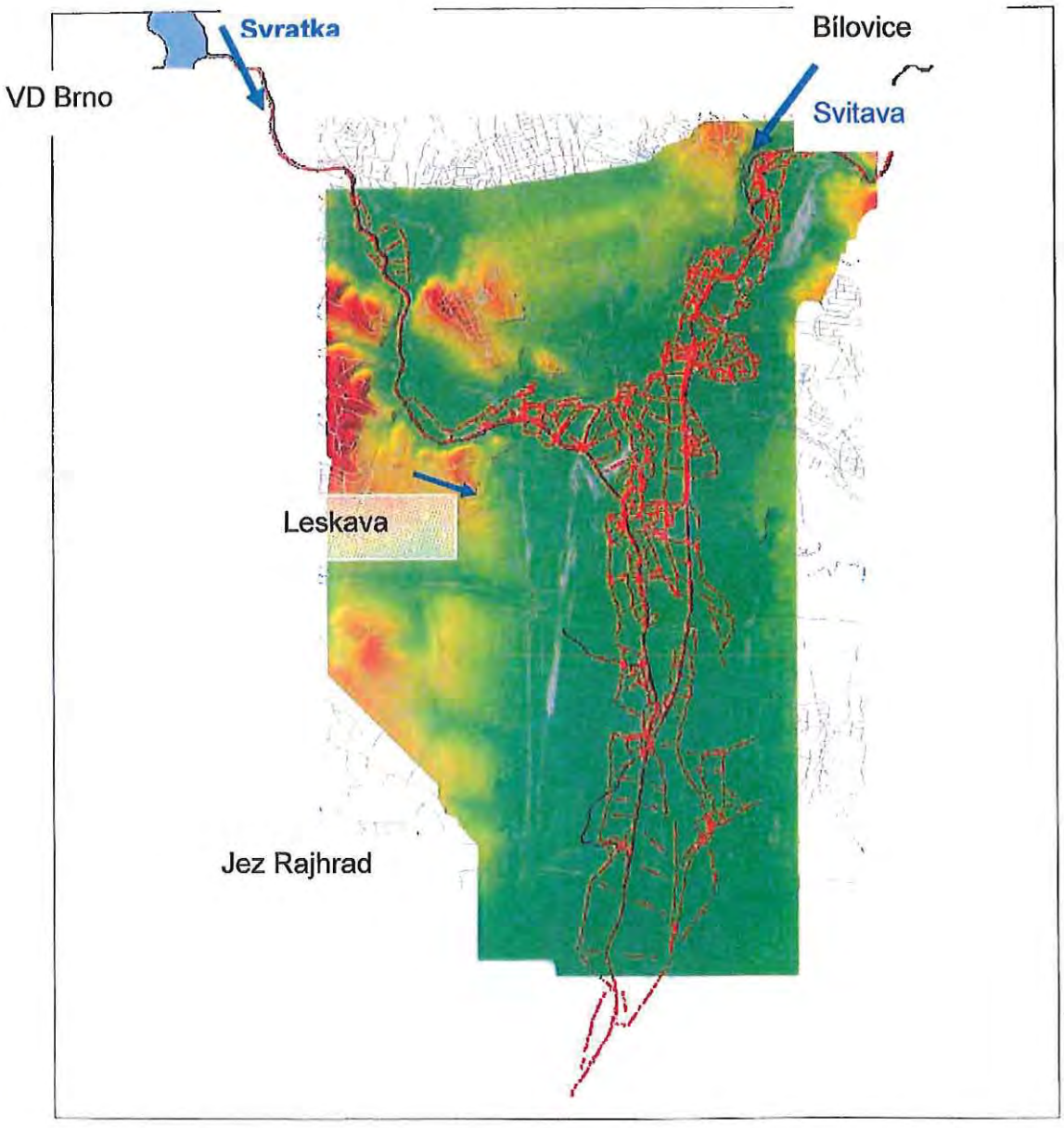
2. Hydrotechnické výpočty

2.1. Popis modelu

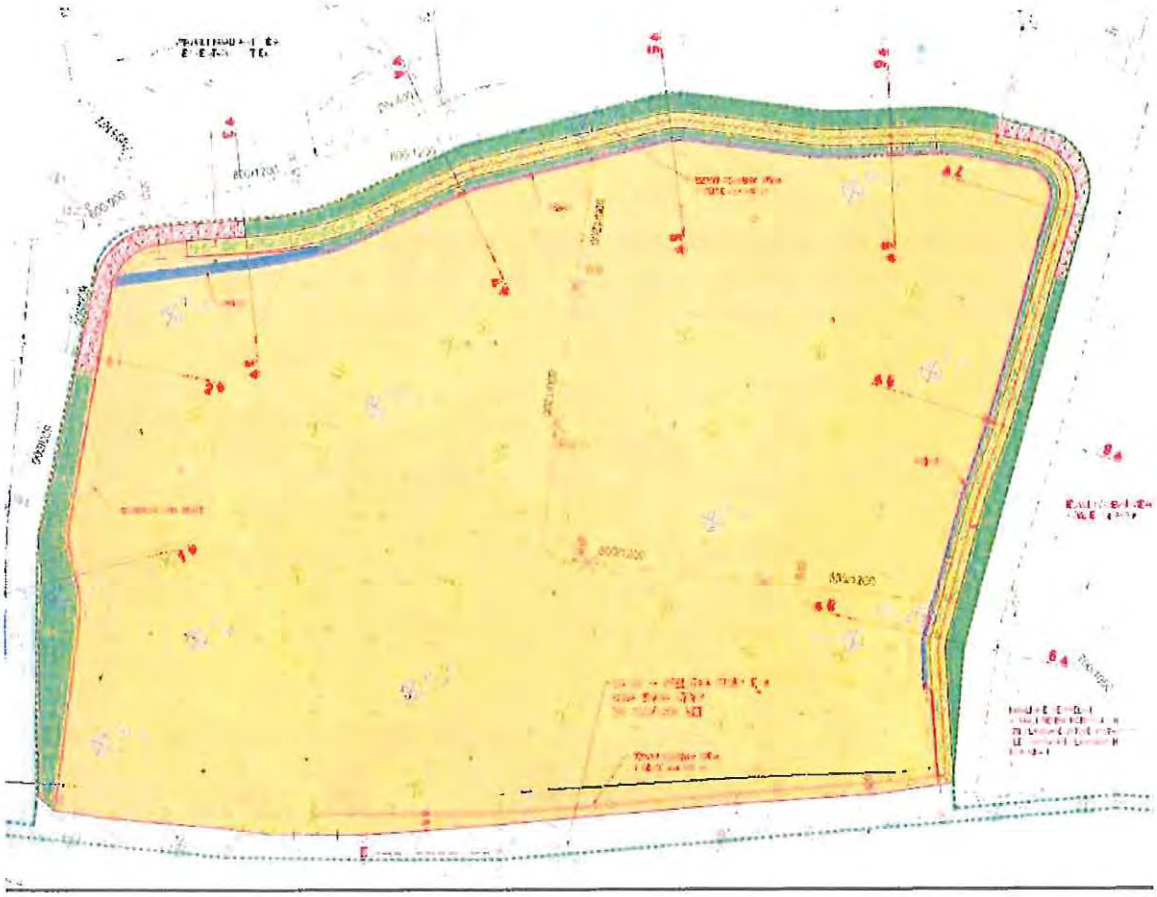
Výpočet průběhu hladin jsme provedli výpočtem nerovnoměrného neustáleného proudění pomocí programu MIKE11, vyvinutým Dánským hydraulickým institutem pro výpočet pseudo - dvojrozměrného proudění v toku a inundacích.

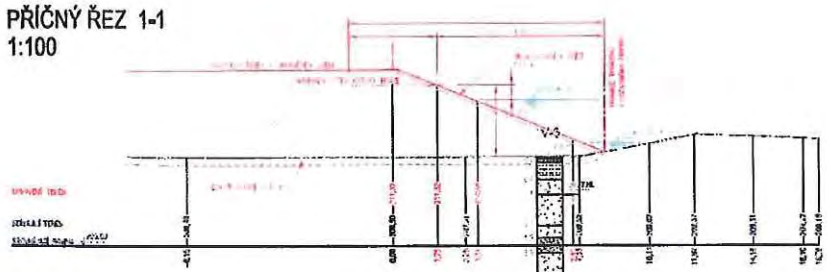
Program řeší výpočet rovnice kontinuity
dQ/dt+dA/dt=q a
rovnice o zachování hybnosti
dQ/dx+d(ß*Q*Q/a)/dx+gAdy/dx+gAI(f)=gAI(b)

Modelem jsme popsali průtok korytem Svratky, Svitavy a jejich inundacemi.
Model začíná Svratkou v km 26,370 nad jezem Rajhrad a končí pod VD Brno v km 47,810.
Svitava byla zadána v úseku km 0,000 - km 14,743.
V modelu jsou popsány veškeré mostní a spádové objekty na toku včetně manipulací na nich.



Model byl upraven tak, aby byly popsány změny po výstavbě v levobřežní inundaci Svitavy.
Vlastní koryto Svitavy, včetně jezů bylo uvažováno v současném stavu.







2.2. Okrajové podmínky - popis simulovaných variant

Dolní krajovou podmínkou -
byla Q-h křivka v km 26,370 nad jezem Rajhrad převzatá z výpočtů záplavového území Svratky. Situování dolní okrajové podmínky bylo zvoleno záměrně v dostatečné vzdálenosti pod řešeným zájmovým územím, aby ovlivnění okrajovou podmínkou bylo co nejmenší.

Horní okrajovou podmínkou -
byly povodňové vlny ve **Svitavě** v km 14,743 pod Bílovicemi v rozsahu Q1-Q100 s doplňky ve Svratce v km 47,810 pod VD Brno volenými tak, aby společně s přítoky dávaly v hydrologických profilech teoretický součet kulminace o hodnotě udávané ČHMÚ.

Svitava pod Bílovicemi

N leté	1	5	10	20	50	100	
	40	83	101	123	154	180	m3/s

Svratka pod VD Brno

Doplňky při	1	5	10	20	50	100	
	60,4	100	122,5	143	162	190	m3/s

Svratka pod Svitavou teoretický součet

N leté	1	5	10	20	50	100	
	101,5	189,5	230	273,5	324	382	m3/s

2.3. Výsledky

Výpočet byl proveden pro průtoky Q100 a následující stavy:

- **var O** současný stav
- **var 1** stav po výstavbě mna levém břehu

Hladina stoleté povodně nad jezem Cacovice při dnešním stavu vychází na úrovni 211,269 m n. m. a po realizaci výstavby na kótě 211,274m n. m.
Výsledky jsou uvedeny v tabulce na konci zprávy.

Závěr

Navržená niveleta hrází je dostatečně převýšena nad hladinou stoleté povodně. Zvýšení hladiny Q100 do 1cm je z hlediska odtokových poměrů zanedbatelné.

[redacted]

V Brně 14.5.2015 Vypracoval: Ing. Gimun Vladislav

CACOVICKÉ NÁBŘEŽÍ

POSOUZENÍ REŽIMU PODZEMNÍ VODY A JEJÍ VLIV NA ZAMÝŠLENOU ZÁSTAVBU

ČÁST 1 - Předběžné posouzení režimu podzemní vody a jejího vlivu na zamýšlenou zástavbu

ČÁST 2 - Optimalizace rozsahu podzemní stěny a posouzení jejího vlivu na režim podzemní vody

Brno, květen 2021



CACOVICKÉ NÁBŘEŽÍ

POSOUZENÍ REŽIMU PODZEMNÍ VODY A JEJÍ VLIV NA ZAMÝŠLENOU ZÁSTAVBU

ČÁST 1

Předběžné posouzení režimu podzemní vody a jejího vlivu na zamýšlenou zástavbu

Brno, květen 2021

OBSAH

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE 3

2. CÍLE A PŘEDMĚT POSOUZENÍ 3

3. DOSTUPNÉ PODKLADY 3

4. POPIS LOKALITY 4

4.1 POPIS ÚZEMÍ A ZAMÝŠLENÉ ZÁSTAVBY 4
4.2 GEOLOGICKÉ A HYDROGEOLOGICKÉ POMĚRY 4
4.3 VODNÍ STAVY V TOKU A VE ZVODNI 6
4.4 HYDRAULICKÝ MODEL 6

5. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ 7

5.1 REŽIM PODZEMNÍ VODY 7
5.2 ÚČINKY PODZEMNÍ VODY NA ZAMÝŠLENOU ZÁSTAVBU 7
5.3 ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ 8

6. PŘÍLOHY 8

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Toto posouzení je aktualizací posudku vypracovaného na základě objednávky projektové kanceláře Ing. arch. Tomáš Zlámal ze dne 8. 11. 2014.

Název akce:	**Cacovické nábřeží.**
Název práce:	**Posouzení režimu podzemní vody a její vliv na zamýšlenou zástavbu.**
Objednatel:	Ing. arch. Tomáš Zlámal, projektová kancelář, Vídeňská 13, 639 00 Brno.
Dodavatel:	prof. Ing. Jaromír Říha, CSc., Pekařská 46, 602 00 Brno.
Spolupracovník:	Ing. Tomáš Julínek, Ph.D.

2. CÍLE A PŘEDMĚT POSOUZENÍ

Cílem práce je zhodnocení průsakových poměrů v místě zamýšlené výstavby "Cacovického nábřeží" na levém břehu řeky Svitavy v prostoru Cacovického jezu. Součástí práce je zhodnocení průsakových poměrů v širších souvislostech v běžných podmínkách nízkých a vysokých stavů hladiny podzemní vody a také při průchodu povodňové vlny odpovídající svou kulminací úrovni ochranných hrází. Je provedeno zhodnocení účinků podzemní vody na navrhované objekty v uvažovaném zastavěném území a formulována některá doporučení.

Práce vychází z provedených geologických průzkumů [5], [6] a z dřívějších studijních prací [1], [2], [4] provedených v předmětné lokalitě. Posouzení je provedeno pro dispoziční řešení dle projektové dokumentace [3] poskytnuté zadavatelem práce.

Práce zahrnují:

- Studium, přípravu a doplnění podkladů.
- Předběžné posouzení režimu podzemní vody pro:
  - nízký vodní stav,
  - vysoký vodní stav,
  - povodňové situace ve Svitavě.
- Souhrnné hodnocení účinků podzemní vody na zamýšlenou zástavbu, formulace závěrů a doporučení.

3. DOSTUPNÉ PODKLADY

Potřebné základní podklady [3], [5], [6] a [7] byly zhotoviteli předány objednatelem v digitální podobě. Při hodnocení byly využity také další níže uvedené podklady zajištěné zpracovatelem posudku. Podklady jsou uvedeny v pořadí, v jakém je zpracovatel této dokumentace získával a zpracovával.

[1] Hydrogeologická studie města Brna, Hydroprojekt Praha, o.z. Brno, prosinec 1977.

[2] Generel odvodnění města Brna, Pöyry Environment a.s., DHI Hydroinform a.s., Brno, 2009.

[3] "Cacovické nábřeží". Situace a řezy zamýšlenou zástavbou. Ing. arch. Tomáš Zlámal. Brno. Poskytnuto 11/2014.

[4] Generel odvodnění města Brna. Vymezení rizikových zón nástupu hladiny podzemní vody při povodních. Říha, J. a kol., Brno, 11/2007.

[5] Brno – Maloměřice - Obřanská - U stavu. Zpráva o IG průzkumu. BALUN geo s.r.o. Brno. 11/2011.
[6] Brno – Maloměřice - Obřanská - U stavu - Obytný soubor. Zpráva IG průzkumu. BALUN geo s.r.o. Brno. 6/2013.
[7] "Cacovické nábřeží". Situace a řezy zamýšlenou zástavbou a ochrannými hrázemi. POYRY Environment, Brno, a.s. Poskytnuto 11/2014.
[8] Hálek, V. - Švec, J.: Hydraulika podzemní vody, Academia, Praha 1973.
[9] Bear, J.- Verruijt, A. 1992. Modeling Groundwater Flow and Pollution, D.Reidel Publishing Company, 414 p.
[10] Povodí Moravy, a.s. 1997. Souhrnná zpráva o povodňové situaci v povodí Moravy a Dyje v červenci 1997.
[11] Vukovič, M. - Soro, A. 1992. Determination of hydraulic conductivity of porous media from grain - size composition. USA: Water Resources Publications, 1992.
[12] Říha, J. Hydraulika podzemní vody, Modul 01. Studijní opora pro studijní programy s kombinovanou formou studia. FAST VUT Brno, 2007, 227 s.

4. POPIS LOKALITY

4.1 Popis území a zamýšlené zástavby

Zamýšlená bytová a občanská zástavba se nachází na levém břehu řeky Svitavy v katastrálním území Brno – Maloměřice (Příloha 1). Předmětná lokalita je situována v blízkosti jezu Cacovice, který je v km 10,157 říčního staničení Svitavy (Příloha 2). V prostoru zamýšlené zástavby je původní terén na levém břehu Svitavy na úrovni cca 211,00 m n. m. s lokálním snížením na 208,50 m n. m. v místě vrtů V-3 a V-4 (dle [6]).

Navrhovaná zástavba je umístěna v prostoru levobřežního záplavového území Q_{100}. Hladina Q_{100} při kulminaci dosahuje na kótu 211,77 m n. m., tedy místně až 1,5 m nad běžnou úroveň terénu [2]. Předpokládá se ohrázování celého prostoru zástavby, kdy kóta koruny hráze dle [3], [7] je 212,27 m n. m. V jižní části území jsou ochranné hráze zavázány do stávajícího zvýšeného terénu.

Předpokládaná úroveň základové spáry zamýšlených objektů je 210,23 m n. m. Podzemní části projektovaného stavebního souboru tak budou založeny mírně nad úrovní rozhraní pokryvných a propustných kolektorských vrstev. V prostoru zástavby se uvažuje s dosypáním terénu na úroveň 211,27 m n. m., což je 0,5 m pod úrovní hladiny vody v nadjezí při Q_{100} (211,77 m n. m.). V jižní části území se přisypaný terén zvedá na úroveň stávajícího zvýšeného terénu na úrovni až 213,40 m n. m.

4.2 Geologické a hydrogeologické poměry

Podrobněji jsou geomorfologické, geologické a hydrogeologické poměry popsány v [1], [5] a [6]. V této kapitole jsou stručně uvedeny pouze geologické a hydrogeologické poměry týkající se posuzované lokality a v bezprostředně přilehlém území.

Zájmová oblast je hydrogeologicky vymezena prostorem na levém břehu Svitavy v prostoru Cacovického jezu. Z geologického hlediska je tvořena předkvartérními podkladními uloženinami, které mají charakter zpevněných pískovcových materiálů. Na tyto vrstvy jsou nasazeny kvartérní sedimenty - štěrkopísčité a písčitoštěrkové vrstvy překryté povrchovými vrstvami, které tvoří navážky a málo propustné hlinité zeminy. Řeka Svitava svým profilem zasahuje až do kvartérního kolektoru.

Geologické podmínky lokality byly dokumentovány následujícími průzkumnými objekty (sondami, vrty):

- archívní sondou V-58 popsanou v [1],
- 8 jádrovými inženýrsko-geologickými vrty provedenými v rámci [5] a [6] (V-1, V-2 z roku 2011 a V-3 až V-8 z roku 2013). Všechny provedené vrty byly provedeny do hloubky 8 m. S výjimkou vrtů V-3 a V-8 byl zastižen hydrogeologický kolektor až na úroveň báze,
- Ve 4 místech byla provedena dynamická penetrační zkouška, která potvrdila skladbu určenou z vrtů.

Podložní předkvartérní vrstvy tvořené zvětralými pískovci se nachází převážně v hloubkách 6,0 až 7,0 m pod úrovní terénu. Tento podklad považujeme z hydrogeologického a hydraulického hlediska za bazální izolátor.

Podložní vrstvy jsou překryty kvartérními materiály, především štěrky a písky. Polohy propustných kvartérních sedimentů jsou tvořeny náplavovými terasovými štěrky a vložkami písků. Třídy materiálů odpovídají G3-GF a S3-SF, místně s větším podílem jílových a hlinitých frakcí (třídy S5-SC, G4-GM a G5-GC) [6]. Mocnost těchto vrstev je proměnlivá a pohybuje se převážně mezi 5,0 až 7,0 m. Hydraulická vodivost těchto propustných materiálů byla stanovena s využitím křivek zrnitosti dle [6] pomocí empirických vztahů dle Terzaghiho a Hazena [11]. Stanovená hodnota se pohybovala v rozmezí $k = 1.10^{-3}$ až 3.10^{-4} m/s.

Povrchové vrstvy jsou často tvořeny navážkami a hlínami. U navážek lze očekávat různorodý materiál. Jejich rozmístění a mocnost odpovídají způsobu využití území v minulosti. Mocnost pokryvných vrstev je 0,3 až 1,6 m [5], [6], místy prakticky absentují (vrty V-4, V-8).

Hladina podzemní vody se nachází poměrně mělko pod terénem. Byla zastižena na úrovni 207,00 až 209,20 m n. m., tj. v hloubce 1,3 až 2,5 m pod terénem [5], [6]. Hladiny zjištěné v rámci IG průzkumu [5] a [6] odpovídají spíše suchému období, kdy stav hladiny podzemní vody odpovídá nízkému vodnímu stavu z roku 1974 [1].

Režim proudění podzemní vody na levém břehu ovlivňuje především úroveň hladiny v řece Svitavě ve vazbě na jez Cacovice, který je situován v blízkosti zamýšlené výstavby v km 10,157 říčního staničení. Podzemní voda tvoří spojitou zvodeň v údolních písčitých štěrcích nivy řeky Svitavy. Při nízkých a průměrných vodních stavech se jedná o horizont s volnou hladinou. Říční voda Svitavy do značné míry přímo komunikuje s kvartérní zvodní údolní nivy a ovlivňuje směr proudění podzemní vody. Hladina ve zvodni tedy koresponduje s kolísáním hladiny v toku. Za běžných stavů hladiny v povrchových tocích směřuje pohyb podzemní vody směrem k toku, tj. severním až severovýchodním směrem, přičemž vodní tok částečně drénuje přilehlou zvodeň. Zejména za nízkých vodních stavů však dochází v místě Cacovického jezu k ovlivnění režimu proudění podzemní vody. Vlivem rozdílu úrovní hladin v nadjezí a podjezí dochází k obtékání jezové konstrukce, kdy voda v nadjezí infiltruje do zvodně a v podjezí naopak Svitava zvodeň drénuje. V důsledku toho dochází ke změně směru proudění do vzdálenosti cca 200 m nad a pod

jezem. Směr proudění je v tomto úseku přibližně souhlasný se směrem proudění v toku. Za vyšších vodních stavů, kdy se dolní a horní hladina vzdutá jezem vyrovnávají, dochází k celkovému nástupu hladiny podzemní vody ve zvodni, směr proudění odpovídá více směru proudění v toku. Rozdíl mezi úrovní hladiny podzemní vody při vysokých a nízkých vodních stavech je v předmětné lokalitě cca 1,5 m. Při vysokých stavech hladiny podzemní vody přechází režim proudění převážně v mírně napjatý. Interpretace hydroizohyps dle jednotlivých podkladů [1], [5], [6] jsou v Příloze 3.

4.3 Vodní stavy v toku a ve zvodni

Běžné vodní stavy ve Svitavě jsou v nadjezí ovlivněny jezovou konstrukcí. Přelivná hrana jezu je na úrovni 209,50 m n. m., což odpovídá hladině stálého nadržení. Z průběhů dna a hladiny ve Svitavě vyplývá, že tok prořezává propustné vrstvy hydrogeologického kolektoru a hladina v toku navazuje na hladinu (v napjatém režimu na piezometrickou úroveň) ve zvodni. Za běžných stavů je hladina v prostoru nadjezí na úrovni 209,50 m n. m., v podjezí na úrovni 207,00 m n. m. V prostoru nad jezem dochází k dotaci zvodně z jezové zdrže, v oblasti pod jezem pak spíše k drénování zvodně vodním tokem. Z IG průzkumu [5] a [6] a studie [1] vyplývá, že hladina podzemní vody v prostoru nadjezí dosahuje při nižších vodních stavech úrovně kolem 209,50 m n. m., směrem po toku hladina podzemní vody klesá pod 208,00 m n. m. Při vysokých vodních stavech je v nadjezí piezometrická hladina podzemní vody na kótě kolem 210,00 m n. m. Ve srovnání s úrovní založení zamýšlené zástavby (210,23 m n. m.) je při nízkých stavech hladina podzemní vody o více jak 1,2 m pod úrovní základové spáry, při vysokých pak dosahuje téměř do úrovně základové spáry.

V průběhu povodně dochází ke zvýšení hladiny v toku, kdy při povodňovém průtoku Q_{100} dosahuje hladina při kulminaci na úroveň cca 211,77 m n. m. Průběhy povodňových vln z roku 1997 [10] a průběh Q_{100} [2] ukazují, že doba trvání významně zvýšených vodních stavů v toku (blízkých kulminaci) dosahuje 2 až 3 dny. V případě povodně v roce 1997 následovaly za sebou dvě povodňové vlny, které způsobily prodloužení trvání zvýšených vodních stavů ve Svitavě a tím i stavů hladiny podzemní vody. Při povodni 1997 bylo dosaženo maximální úrovně cca 211,00 m n. m. s délkou trvání 1 až 1,5 dne. Pří druhé vlně následující za cca 6 dnů bylo dosaženo úrovně cca 210,40 m n. m. s délkou trvání přesahující 4 až 5 dní. Pro povodeň Q_{100} [10] lze uvažovat s dobou trvání maximálních hladin (cca 211,77 m n. m.) přibližně 2 dny (viz Příloha 4).

4.4 Hydraulický model

Při vyšších vodních stavech je režim proudění ve zvodni mírně napjatý a lze předpokládat rychlou odezvu hladiny ve zvodni na zvýšení vodních stavů v toku. K hodnocení tohoto vlivu byl sestaven zjednodušený hydraulický model. Řešení bylo provedeno jednorozměrným modelem vycházejícím z Dupuitových předpokladů a paralelního proudění při povodni směrem od vodního toku [12]. Základním podkladem při stanovení okrajových podmínek pro modelové řešení byly údaje o vodních stavech ve Svitavě za povodní [1], [2] a [4]. Práce [1], [5] a [6] potvrzují hydraulickou spojitost vodního toku s poměry ve zvodni. Model byl sestaven ve směru kolmém k toku v prostoru, kde je plánovaná zástavba nejblíže toku, tj. cca 45 m od břehové linie. Okrajová podmínka ve zvodni byla zadána v dostatečné vzdálenosti 350 m od toku jako konstantní přítok, který odpovídá vysokému stavu hladiny podzemní vody. V toku byla okrajová

podmínka definována průběhem hladiny pro teoretickou povodňovou vlnu, která reprezentuje extrémní situaci, kdy hladina dostoupí úrovně koruny ochranné hráze (Příloha 4). Hydraulická vodivost propustných materiálů byla stanovena za použití empirických vztahů dle Terzaghiho a Hazena [11]. Stanovená hodnota se pohybovala v rozmezí $k = 1.10^{-3}$ až 3.10^{-4} m/s. Pro modelové řešení byla použita nejméně příznivá hodnota $k = 1.10^{-3}$ m/s.

Výsledky modelového řešení ukazují, že v případě delší doby kulminace dle Přílohy 4 (viz též kapitola 4.3) dosahuje při průchodu Q_{100} piezometrická výška v prostoru bezprostředně za ochrannou hrází úrovně cca 0,65 m nad upraveným (dosypaným) terénem. V prostoru nejbližší zástavby je převýšení piezometrické výšky nad upraveným terénem cca 0,8 m. Podél jihovýchodní linie zástavby cca 200 m od Svitavy dosáhne piezometrická úroveň kóty cca 212,25 m n.m., tj. bude cca 1,15 m pod terénem, základy budov budou cca ,85 m pod touto úrovní (Příloha 5). Pokryvné vrstvy zastižené vrty V-5 a V-6 dosahují v prostoru blíže k toku cca 1,1 až 1,6 m, na těchto vrstvách bude cca 0,20 m mocný přísyp do úrovně upraveného terénu na kótě 211,27 m n. m. Propočty ukazují, že pokryvná vrstva je dostatečně mocná a s cca 20% rezervou odolá prolomení vztlakem. Vzhledem k relativně nízké propustnosti hlinitých pokryvných vrstev lze rovněž očekávat, že průsaky do ohrázovaného území budou minimální.

5. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

5.1 Režim podzemní vody

Výsledky dřívějších studií doplněných zjednodušeným modelovým řešením ukazují, že:

- podzemní voda tvoří spojitou zvodeň v údolních písčitých štěrcích nivy řeky Svitavy,
- režim proudění podzemní vody na levém břehu ovlivňuje úroveň hladiny v řece Svitavě a také přítoky z vyšších údolních teras,
- při nízkých a průměrných vodních stavech je režim proudění s volnou hladinou, v místě Cacovického jezu dochází k ovlivnění přírodního režimu proudění podzemní vody - k obtékání jezové konstrukce,
- za vyšších vodních stavů dochází k nástupu hladiny podzemní vody ve zvodni, směr proudění odpovídá více směru proudění v toku, při vysokých stavech hladiny podzemní vody přechází režim proudění převážně v mírně napjatý,
- rozkyv hladiny podzemní vody při vysokých a nízkých vodních stavech je cca 1,5 m,
- v případě delší doby kulminace dosahuje piezometrická výška v prostoru:
  - za ochrannou hrází úrovně cca 0,65 m nad upraveným terénem,
  - nejbližší zástavby cca 0,80 m nad upraveným terénem

5.2 Účinky podzemní vody na zamýšlenou zástavbu

Mocnost pokryvné vrstvy je v prostoru blíže k toku cca 1,1 až 1,6 m, na ní bude cca 0,20 m mocný přísyp do úrovně 211,27 m n. m. Pokryvná vrstva je dostatečně mocná a s cca 20% rezervou odolá prolomení vztlakem. Díky nízké propustnosti hlinitých pokryvných vrstev budou průsaky neporušenými pokryvnými vrstvami do ohrázovaného území minimální.

Úroveň základové spáry zamýšlených objektů se předpokládá 210,23 m n. m., objekty budou založeny mírně nad úrovní rozhraní pokryvných a propustných vrstev. Lze očekávat, že při založení budov bude lokálně dosaženo propustných štěrkopísčitých vrstev a tím porušena těsnicí

schopnost pokryvných hlinitých vrstev. K tomu může dojít také při hlubinném založení (viz též [6]). Ve vodnějším období s vyššími vodními stavy ve Svitavě a vydatnějšími přítoky podzemní vody z výše položených území může dojít k nastoupání hladiny podzemní vody až do úrovně terénu (viz též [6]). Při povodni, kdy proud podzemní vody směřuje dočasně od toku do zvodně, může piezometrická úroveň vystoupit až 0,80 m nad úroveň terénu. To může vyvolat vzestupné proudění podzemní vody podél svislých obvodových stěn objektů a vysakování vody na úroveň terénu.

5.3 Závěry a doporučení

Výše uvedené poznatky o režimu proudění podzemní vody vedou ve vazbě k navrhované zástavbě k následujícím závěrům a doporučením:

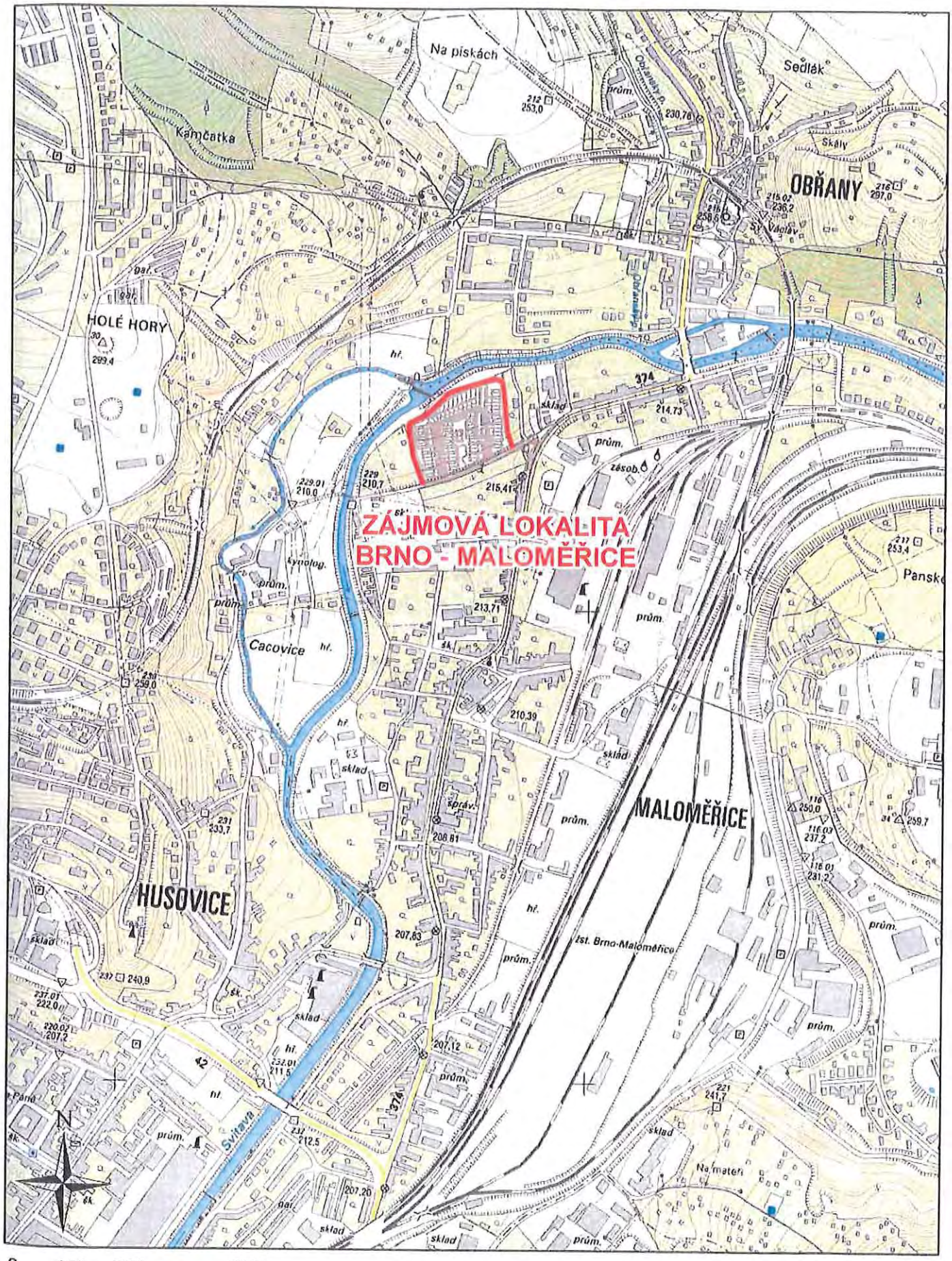
- Doporučujeme navrhnout zásadně nepodsklepené objekty.
- Při výstavbě je třeba počítat s časově omezeným nástupem hladiny podzemní vody (ve vodnějších obdobích) na úroveň kolem 210,00 m n. m. a nutností uměle tuto hladinu snižovat, popř. odčerpávat prosáklou vodu ze stavební jámy.
- Návrh a dimenze základové desky musí respektovat vztlak podzemní vody na základovou spáru, který při úrovni základové spáry 210,23 m n. m. může dosáhnout až 20 kPa.
- Jednotlivé objekty doporučujeme navrhnout s izolací vůči tlakové podzemní vodě ("bílá vana"), a to až do úrovně terénu, popř. mírně nad ni.
- Přítomnost podzemní vody a její zvýšené stavy je třeba zohlednit při návrhu a provádění podzemních inženýrských sítí v území.
- Protože v místech s porušeným (chybějícím) stropním izolátorem a také podél obvodových stěn objektů může dojít při povodňových stavech k intenzívnějšímu vysakování podzemní vody, doporučujeme provést povrchové odvodnění území prostřednictvím sítě příkopů svedených do sběrné jímky vnitřních vod, z níž budou v případě potřeby za povodně přečerpávány vnitřní vody do řeky Svitavy. Prosakované množství bude záviset na počtu a členitosti objektů, jejich konstrukčním uspořádání a na míře porušení stropního izolátoru. Množství prosáklé vody velmi hrubě a předběžně odhadujeme řádově kolem 10 l/s. V dalším stupni dokumentace doporučujeme tento údaj zpřesnit.
- Obecně není nutné ochranné hráze vybavovat podzemním těsnicím prvkem podloží. Nicméně v případě snahy o celkové snížení hladiny podzemní vody v prostoru zamýšlené zástavby v běžném období je možné uvažovat s těsnicí podzemní stěnou provedenou ve tvaru "podkovy" otevřené ze západní strany, kde jsou nejnižší úrovně hladiny podzemní vody. Přesný tvar a dopady takové stěny je třeba ověřit hydraulickým modelovým výpočtem.

V Brně, květen 2021.

Prof. Ing. Jarom[redacted]

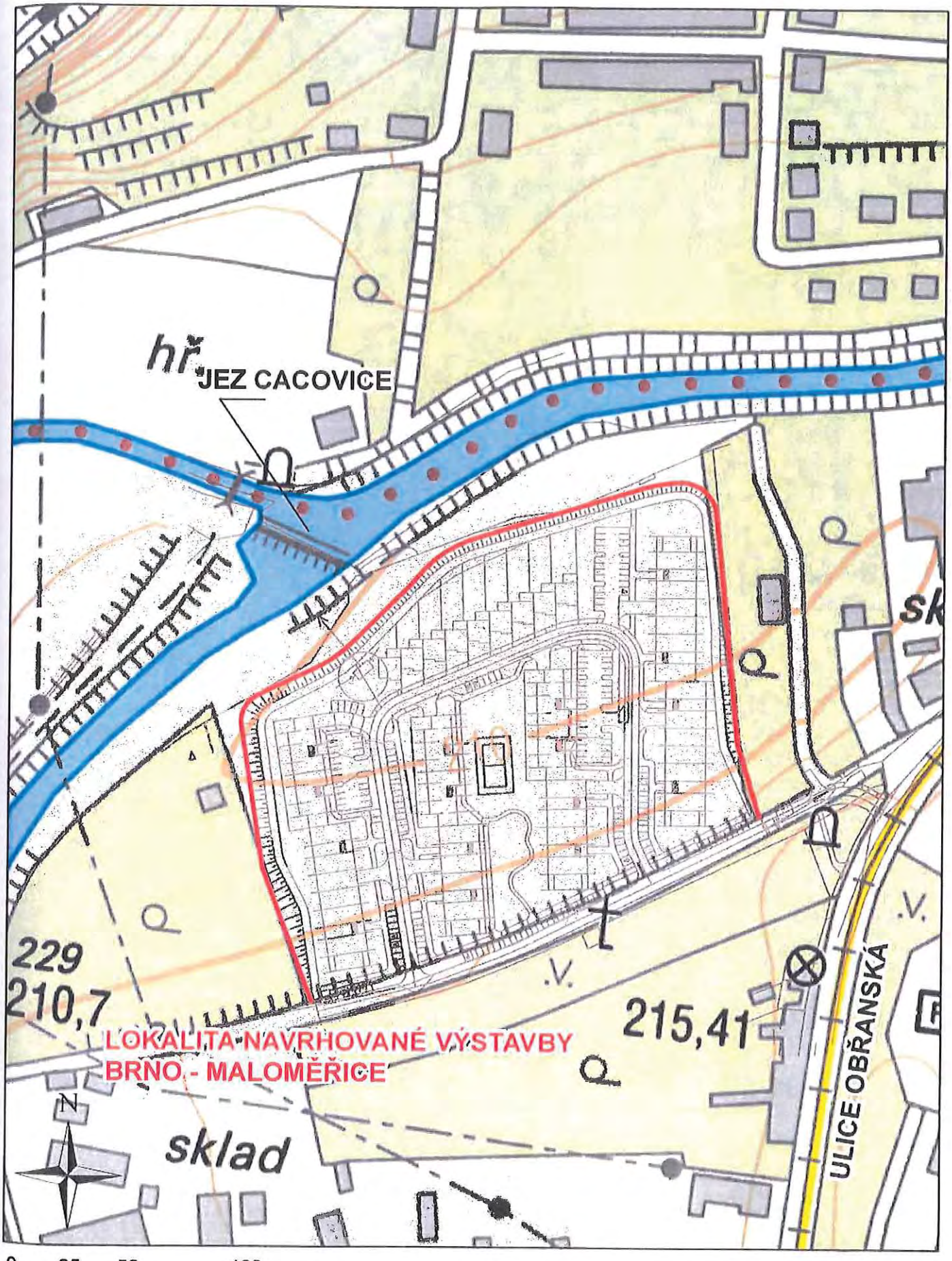
6. PŘÍLOHY

1. Umístění lokality
2. Situace zamýšlené zástavby
3. Hydroizohypsy v předmětné lokalitě
4. Průběhy povodňových vln v nadjezí Cacovického jezu
5. Řezy zamýšlenou zástavbou s vyznačením maximální piezometrické úrovně ve zvodni



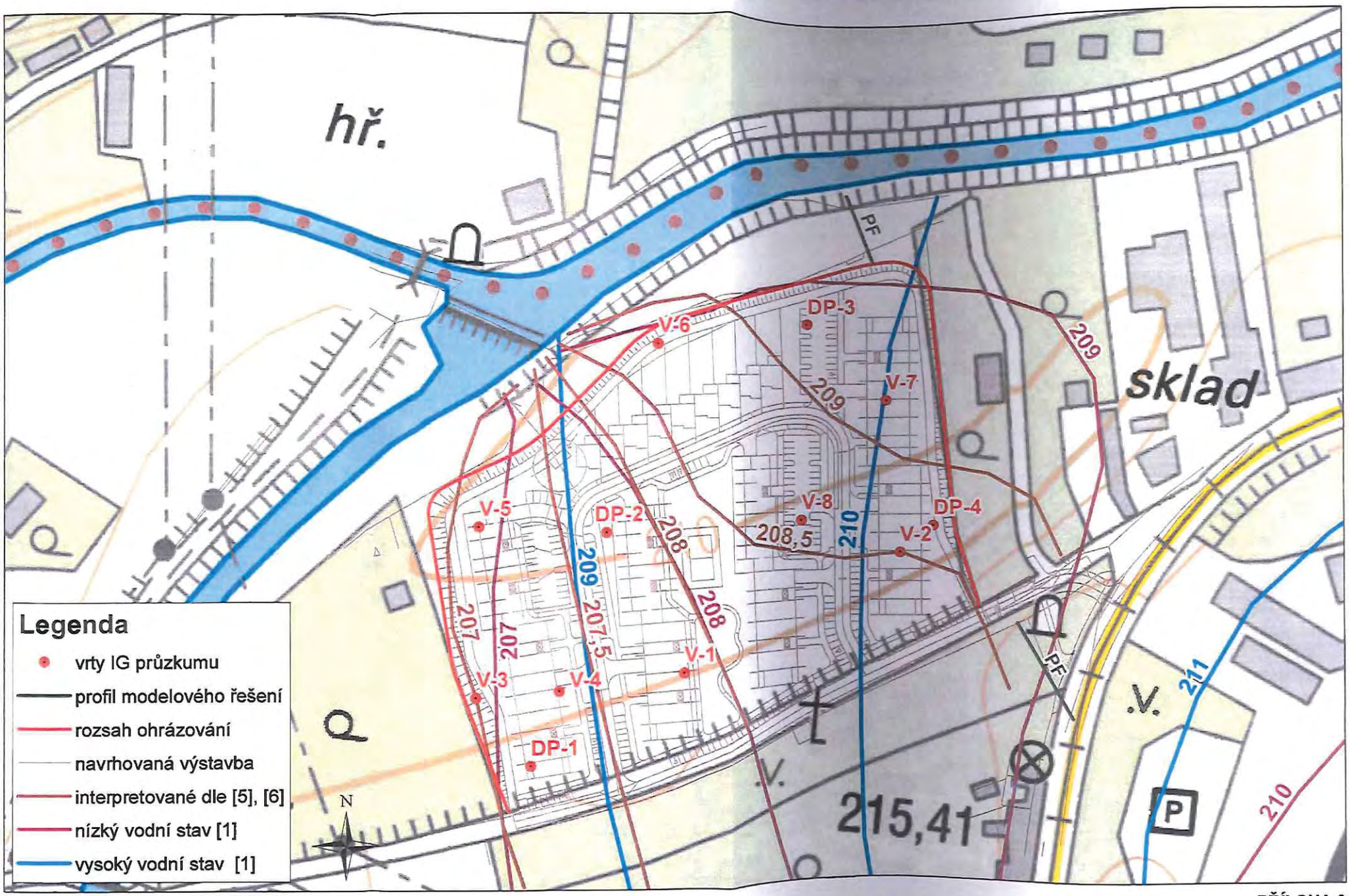
PŘÍLOHA 1

Umístění lokality M 1:10000



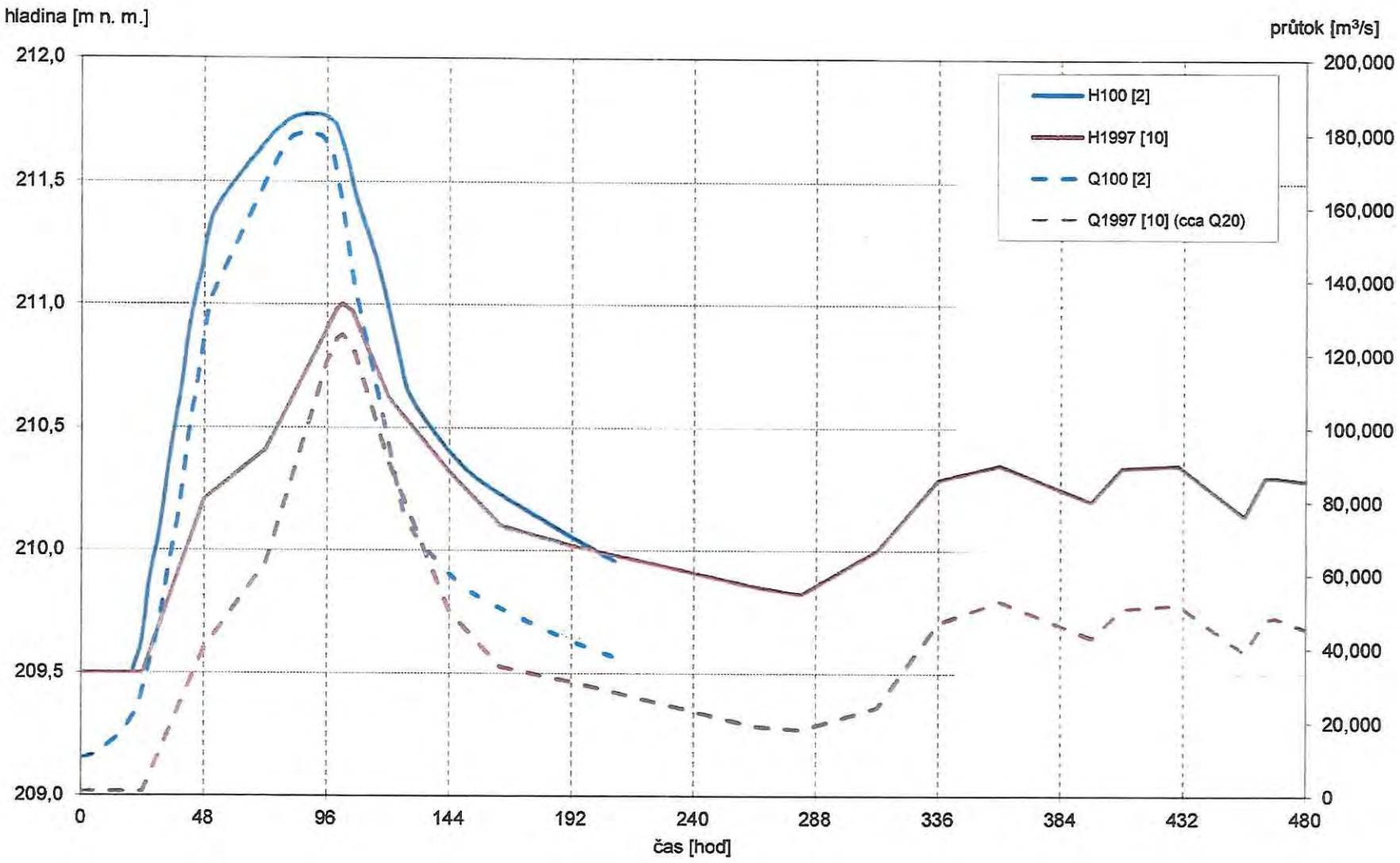
PŘÍLOHA 2

Situace zamýšlené zástavby M 1:2000



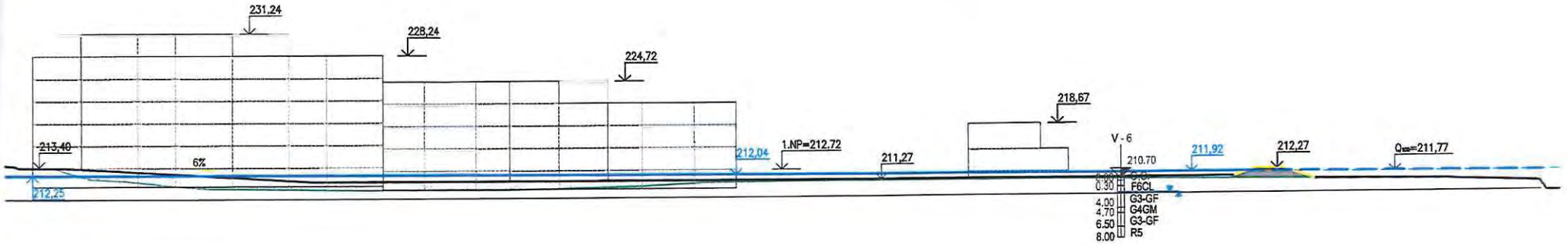
PŘÍLOHA 3

Hydroizohypsy v předmětné lokalitě M 1:2000



PŘÍLOHA 4

Průběh povodňových vln v nadjezí Cacovického jezu





LEGENDA

přisypaný terén

původní terén

piezometrická úroveň ve zvodni

PŘÍLOHA 5

Řez zamýšlenou zástavbou s vyznačením maximální piezometrické úrovně ve zvodni

M 1 : 500

CACOVICKÉ NÁBŘEŽÍ

POSOUZENÍ REŽIMU PODZEMNÍ VODY A JEJÍ VLIV NA ZAMÝŠLENOU ZÁSTAVBU

ČÁST 2

Optimalizace rozsahu podzemní stěny a posouzení jejího vlivu na režim podzemní vody

Brno, květen 2021

OBSAH

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE 3

2. CÍLE A PŘEDMĚT POSOUZENÍ 3

3. DOSTUPNÉ PODKLADY 4

4. POPIS LOKALITY 4

4.1 POPIS ÚZEMÍ A ZAMÝŠLENÉ ZÁSTAVBY 4
4.2 GEOLOGICKÉ A HYDROGEOLOGICKÉ POMĚRY 5
4.3 VODNÍ STAVY V TOKU A VE ZVODNI 6
4.4 HYDRAULICKÝ MODEL 7

5. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ 11

5.1 REŽIM PODZEMNÍ VODY 11
5.2 ÚČINKY PODZEMNÍ VODY NA OKOLNÍ ZÁSTAVBU 11
5.3 ÚČINEK NA ZAMÝŠLENOU ZÁSTAVBU 11
5.4 DOPORUČENÍ 11

6. PŘÍLOHY 12

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Tato studie je aktualizací práce provedené na základě objednávky projektové kanceláře Ing. arch. Tomáš Zlámal ze dne 20. 1. 2015.

Název akce:	**Cacovické nábřeží.**
	Posouzení režimu podzemní vody a její vliv na zamýšlenou zástavbu.
Název práce:	**Část 2 - Optimalizace rozsahu podzemní stěny a posouzení jejího vlivu na režim podzemní vody.**
Objednatel:	Ing. arch. Tomáš Zlámal, projektová kancelář, Vídeňská 13, 639 00 Brno.
Dodavatel:	prof. Ing. Jaromír Říha, CSc., Pekařská 46, 602 00 Brno.
Spolupracovník:	Ing. Tomáš Julínek, Ph.D.

2. CÍLE A PŘEDMĚT POSOUZENÍ

Tato studie navazuje na 1. část - práci [13] *Posouzení režimu podzemní vody a její vliv na zamýšlenou zástavbu* z prosince 2014. Práce [13] naznačila režim proudění podzemní vody pro jednotlivé stavy, tj. pro nízký a vysoký stav hladiny podzemní vody a pro případ povodňové situace. Snížení hladiny podzemní vody v prostoru zamýšlené zástavby *Cacovické nábřeží* má být docíleno obvodovou podzemní těsnicí stěnou vedenou v tělese hrází podél severní, východní a jižní strany areálu. Kvartérní zvodeň nebude na západní (povodní) straně uzavřena podzemní stěnou, na této straně bude zajištěno přírodní odvodnění propustného podloží prostoru zástavby do podjezí. Snahou je nalézt vhodnou délku podzemní stěny s cílem zajistit požadované snížení hladiny podzemní vody v prostoru zástavby.

Práce vychází z provedených geologických průzkumů [5], [6] a z dřívějších studijních prací [1], [2], [4], [13] provedených v předmětné lokalitě. Posouzení je provedeno pro dispoziční řešení dle projektové dokumentace [3] poskytnuté zadavatelem práce.

Cílem práce je:

- navrhnout optimální rozsah obvodové podzemní těsnicí stěny s cílem zajistit co největší snížení hladiny podzemní vody (HPV) v prostoru zamýšlené zástavby při minimalizaci délky linie podzemní stěny,
- kvantifikovat vliv podzemní těsnicí stěny na režim proudění podzemní vody, zejména stavy hladiny podzemní vody v okolí prostoru zamýšlené zástavby, a to pro běžný (mimopovodňový) stav s nízkým a vysokým vodním stavem a pro 3 povodňové stavy (předpoklad scénářů s dobou opakování 5, 20 a 100 let).

Práce zahrnuje:

1. sestavení numerického modelu proudění podzemní vody v dané lokalitě,
2. kalibrace modelu pro nízký a vysoký stav HPV,
3. simulace režimu proudění podzemní vody pro různé délky podzemní stěny (odhadem 5 x 3 varianty):
   - při nízkých stavech hladiny podzemní vody,
   - při zvýšených stavech hladiny podzemní vody,
   - při povodních (3 varianty),
4. souhrnné hodnocení, závěrečná doporučení.

3. DOSTUPNÉ PODKLADY

Potřebné základní podklady [3], [5], [6] a [7] byly zhotoviteli předány objednatelem v digitální podobě. Při hodnocení byly využity také další níže uvedené podklady zajištěné popř. dříve vypracované zpracovatelem posudku. Podklady jsou uvedeny v pořadí, v jakém je zpracovatel této dokumentace získával a zpracovával.

[1] Hydrogeologická studie města Brna, Hydroprojekt Praha, o.z. Brno, prosinec 1977.

[2] Generel odvodnění města Brna, Pöyry Environment a.s., DHI Hydroinform a.s., Brno, 2009.

[3] "Cacovické nábřeží". Situace a řezy zamýšlenou zástavbou. Ing. arch. Tomáš Zlámal. Brno. Poskytnuto 11/2014.

[4] Generel odvodnění města Brna. Vymezení rizikových zón nástupu hladiny podzemní vody při povodních. Říha, J. a kol., Brno, 11/2007.

[5] Brno – Maloměřice - Obřanská - U stavu. Zpráva o IG průzkumu. BALUN geo s.r.o. Brno. 11/2011.

[6] Brno – Maloměřice - Obřanská - U stavu - Obytný soubor. Zpráva IG průzkumu. BALUN geo s.r.o. Brno. 6/2013.

[7] "Cacovické nábřeží". Situace a řezy zamýšlenou zástavbou a ochrannými hrázemi. POYRY Environment, Brno, a.s. Poskytnuto 11/2014.

[8] Hálek, V. - Švec, J.: Hydraulika podzemní vody, Academia, Praha 1973.

[9] Bear, J.- Verruijt, A. 1992. Modeling Groundwater Flow and Pollution, D.Reidel Publishing Company, 414 p.

[10] Povodí Moravy, a.s. 1997. Souhrnná zpráva o povodňové situaci v povodí Moravy a Dyje v červenci 1997.

[11] Vukovič, M. - Soro, A. 1992. Determination of hydraulic conductivity of porous media from grain - size composition. USA: Water Resources Publications, 1992.

[12] Říha, J. Hydraulika podzemní vody, Modul 01. Studijní opora pro studijní programy s kombinovanou formou studia. FAST VUT Brno, 2007, 227 s.

[13] Říha, J. - Julínek, T. Cacovické nábřeží. Posouzení režimu podzemní vody a její vliv na zamýšlenou zástavbu. Atelier Zlámal, Brno, 12/2014.

[14] Trupl, J. Intensity krátkodobých dešťů v povodích Labe, Odry a Moravy, VUV TGM, Praha - Podbaba, 1968.

4. POPIS LOKALITY

4.1 Popis území a zamýšlené zástavby

Zamýšlená bytová a občanská zástavba se nachází na levém břehu řeky Svitavy v katastrálním území Brno – Maloměřice (Příloha 1). Předmětná lokalita je situována v blízkosti jezu Cacovice, který je v km 10,157 říčního staničení Svitavy (Příloha 2). V prostoru zamýšlené zástavby je původní terén na levém břehu Svitavy na úrovni cca 211,00 m n. m. s lokálním snížením na 208,50 m n. m. v místě vrtů V-3 a V-4 (dle [6]).

Navrhovaná zástavba je umístěna v prostoru levobřežního záplavového území Q_{100}. Hladina Q_{100} při kulminaci dosahuje na kótu 211,77 m n. m., tedy místně až 1,5 m nad běžnou úroveň terénu [2]. Předpokládá se ohrázování celého prostoru zástavby, kdy kóta koruny hráze dle [3], [7] je 212,27 m n. m. V jižní části území jsou ochranné hráze zavázány do stávajícího zvýšeného terénu.

Předpokládaná úroveň základové spáry zamýšlených objektů je 210,23 m n. m. Podzemní části projektovaného stavebního souboru tak budou založeny mírně nad úrovní rozhraní pokryvných a propustných kolektorských vrstev. V prostoru zástavby se uvažuje s dosypáním terénu na úroveň 211,27 m n. m., což je 0,5 m pod úrovní hladiny vody v nadjezí při Q_{100} (211,77 m n. m.). V jižní části území se přisypaný terén zvedá na úroveň stávajícího zvýšeného terénu na úrovni až 213,40 m n. m.

Snahou řešení je zajistit snížení hladiny podzemní vody v prostoru zamýšlené zástavby obvodovou podzemní těsnicí stěnou vedenou v tělese hrází podél severní, východní a jižní strany prostoru. Na západní (povodní) straně sledovaného území nebude podzemní stěna provedena, na této straně bude zajištěno přírodní odvodnění propustného podloží prostoru zástavby do podjezí.

4.2 Geologické a hydrogeologické poměry

Podrobněji jsou geomorfologické, geologické a hydrogeologické poměry popsány v [1], [5] a [6]. V této kapitole jsou stručně uvedeny pouze geologické a hydrogeologické poměry týkající se posuzované lokality a v bezprostředně přilehlém území. Přitom vycházíme z popisu dle [13].

Zájmová oblast je hydrogeologicky vymezena prostorem na levém břehu Svitavy v prostoru Cacovického jezu. Z geologického hlediska je tvořena předkvartérními podkladními uloženinami, které mají charakter zpevněných pískovcových materiálů. Na tyto vrstvy jsou nasazeny kvartérní sedimenty - štěrkopísčité a písčitoštěrkové vrstvy překryté povrchovými vrstvami, které tvoří navážky a málo propustné hlinité zeminy. Řeka Svitava svým profilem zasahuje až do kvartérního kolektoru.

Geologické podmínky lokality byly dokumentovány následujícími průzkumnými objekty (sondami, vrty):

- archívní sondou V-58 popsanou v [1],
- 8 jádrovými inženýrsko-geologickými vrty provedenými v rámci [5] a [6] (V-1, V-2 z roku 2011 a V-3 až V-8 z roku 2013). Všechny provedené vrty byly provedeny do hloubky 8 m. S výjimkou vrtů V-3 a V-8 byl zastižen hydrogeologický kolektor až na úroveň báze,
- Ve 4 místech byla provedena dynamická penetrační zkouška, která potvrdila skladbu určenou z vrtů.

Podložní předkvartérní vrstvy tvořené zvětralými pískovci se nachází převážně v hloubkách 6,0 až 7,0 m pod úrovní terénu. Tento podklad považujeme z hydrogeologického a hydraulického hlediska za bazální izolátor.

Podložní vrstvy jsou překryty kvartérními materiály, především štěrky a písky. Polohy propustných kvartérních sedimentů jsou tvořeny náplavovými terasovými štěrky a vložkami písků. Třídy materiálů odpovídají G3-GF a S3-SF, místně s větším podílem jílových a hlinitých frakcí (třídy S5-SC, G4-GM a G5-GC) [6]. Mocnost těchto vrstev je proměnlivá a pohybuje se převážně mezi 5,0 až 7,0 m. Hydraulická vodivost těchto propustných materiálů byla stanovena s využitím křivek zrnitosti dle [6] pomocí empirických vztahů dle Terzaghiho a Hazena [11]. Stanovená hodnota se pohybovala v rozmezí $k = 1.10^{-3}$ až 3.10^{-4} m/s.

Povrchové vrstvy jsou často tvořeny navážkami a hlínami. U navážek lze očekávat různorodý materiál. Jejich rozmístění a mocnost odpovídají způsobu využití území v minulosti. Mocnost pokryvných vrstev je 0,3 až 1,6 m [5], [6], místy prakticky absentují (vrty V-4, V-8).

Hladina podzemní vody se nachází poměrně mělko pod terénem. Byla zastižena na úrovni 207,00 až 209,20 m n. m., tj. v hloubce 1,3 až 2,5 m pod terénem [5], [6]. Hladiny zjištěné v rámci IG průzkumu [5] a [6] odpovídají spíše suchému období, kdy stav hladiny podzemní vody odpovídá nízkému vodnímu stavu z roku 1974 [1].

Režim proudění podzemní vody na levém břehu ovlivňuje především úroveň hladiny v řece Svitavě ve vazbě na jez Cacovice, který je situován v blízkosti zamýšlené výstavby v km 10,157 říčního staničení. Podzemní voda tvoří spojitou zvodeň v údolních písčitých štěrcích nivy řeky Svitavy. Při nízkých a průměrných vodních stavech se jedná o horizont s volnou hladinou. Říční voda Svitavy do značné míry přímo komunikuje s kvartérní zvodní údolní nivy a ovlivňuje směr proudění podzemní vody. Hladina ve zvodni tedy koresponduje s kolísáním hladiny v toku. Za běžných stavů hladiny v povrchových tocích směřuje pohyb podzemní vody směrem k toku, tj. severním až severovýchodním směrem, přičemž vodní tok částečně drénuje přilehlou zvodeň. Zejména za nízkých vodních stavů však dochází v místě Cacovického jezu k ovlivnění režimu proudění podzemní vody. Vlivem rozdílu úrovní hladin v nadjezí a podjezí dochází k obtékání jezové konstrukce, kdy voda v nadjezí infiltruje do zvodně a v podjezí naopak Svitava zvodeň drénuje. V důsledku toho dochází ke změně směru proudění do vzdálenosti cca 200 m nad a pod jezem. Směr proudění je v tomto úseku přibližně souhlasný se směrem proudění v toku. Za vyšších vodních stavů, kdy se dolní a horní hladina vzdutá jezem vyrovnávají, dochází k celkovému nástupu hladiny podzemní vody ve zvodni, směr proudění odpovídá více směru proudění v toku. Rozdíl mezi úrovní hladiny podzemní vody při vysokých a nízkých vodních stavech je v předmětné lokalitě cca 1,5 m. Při vysokých stavech hladiny podzemní vody přechází režim proudění převážně v mírně napjatý.

4.3 Vodní stavy v toku a ve zvodni

Běžné vodní stavy ve Svitavě jsou v nadjezí ovlivněny jezovou konstrukcí. Přelivná hrana jezu je na úrovni 209,50 m n. m., což odpovídá hladině stálého nadržení. Z průběhů dna a hladiny ve Svitavě vyplývá, že tok prořezává propustné vrstvy hydrogeologického kolektoru a hladina v toku navazuje na hladinu (v napjatém režimu na piezometrickou úroveň) ve zvodni. Za běžných stavů je hladina v prostoru nadjezí na úrovni 209,50 m n. m., v podjezí na úrovni 207,00 m n. m. V prostoru nad jezem dochází k dotaci zvodně z jezové zdrže, v oblasti pod jezem pak spíše k drénování zvodně vodním tokem. Z IG průzkumu [5] a [6] a studie [1] vyplývá, že hladina podzemní vody v prostoru nadjezí dosahuje při nižších vodních stavech úrovně kolem 209,50 m n. m., směrem po toku hladina podzemní vody klesá pod 208,00 m n. m. Při vysokých vodních stavech je v nadjezí piezometrická hladina podzemní vody na kótě kolem 210,00 m n. m. Ve srovnání s úrovní založení zamýšlené zástavby (210,23 m n. m.) je při nízkých stavech hladina podzemní vody o více jak 1,2 m pod úrovní základové spáry, při vysokých pak dosahuje téměř do úrovně základové spáry.

V průběhu vodnějších období a také při povodni dochází ke zvýšení hladiny v toku, kdy v nadjezí (km 10,310 toku) je dosaženo následujících úrovní hladiny vody v řece Svitavě:

- nízký vodní stav 209,52 m n. m.
- vysoký vodní stav 209,96 m n. m.
- povodňový stav při Q_5 210,93 m n. m.
- povodňový stav při Q_{20} 211,31 m n. m.
- povodňový stav při Q_{100} 211,70 m n. m.

Průběhy povodňových vln z roku 1997 [10] a průběh Q_{100} [2] ukazují, že doba trvání významně zvýšených vodních stavů v toku (blízkých kulminaci) dosahuje 2 až 3 dny. V případě povodně v roce 1997 následovaly za sebou dvě povodňové vlny, které způsobily prodloužení trvání zvýšených vodních stavů ve Svitavě a tím i stavů hladiny podzemní vody. Při povodni 1997 bylo dosaženo maximální úrovně cca 211,00 m n. m. s délkou trvání 1 až 1,5 dne. Pří druhé vlně následující za cca 6 dnů bylo dosaženo úrovně cca 210,40 m n. m. s délkou trvání přesahující 4 až 5 dní. Pro povodeň Q_{100} [10] lze uvažovat s dobou trvání maximálních hladin (cca 211,77 m n. m.) přibližně 2 dny. Parametrické výpočty dle [13] ukázaly, že nástup hladiny podzemní vody (piezometrické úrovně) v napjaté zvodni směrem od toku je velmi rychlý a že se piezometrická úroveň ve zvodni může zvednout až stovky metrů od toku. Z toho důvodu je další numerické řešení koncipováno jako ustálené.

4.4 Hydraulický model

Při volbě vhodného postupu jsme vycházeli z průběhu hladiny podzemní vody odvozeného z dostupných podkladů [1] a z hodnot naměřených v pozorovacích vrtech dle [1], [5], [6]. Vzhledem k plošnému charakteru proudění a relativně malému hydraulickému gradientu je možné přijmout Dupuitovy předpoklady a proudění řešit v rovině $[x, y]$. Tento typ proudění nastává v podmínkách plošně rozsáhlých zvodní (např. kvartérních), kdy lze zanedbat vertikální složku proudění.

Pro posouzení vlivu podzemní stěny v prostoru Cacovického nábřeží bylo hodnocení režimu proudění provedeno za předpokladu kvaziustáleného stavu odpovídajícímu příslušným povodňovým scénářům.

4.4.1 Řídící rovnice

Řídící rovnice pro stacionární proudění v horizontálním kolektoru s piezometrickou výškou $h(x, y, t)$ měřenou od hladiny moře má tvar:

$$\frac{\partial}{\partial x}\left[T \cdot \frac{\partial h}{\partial x}\right] + \frac{\partial}{\partial y}\left[T \cdot \frac{\partial h}{\partial y}\right] = 0, \qquad (1)$$

kde T je transmisivita zvodně definovaná jakou součin její hydraulické vodivosti a mocnosti.

4.4.2 Okrajové a počáteční podmínky

Okrajové podmínky řešení problému popsaného rovnicí (1) vypadají následovně:

- Dirichletova okrajová podmínka na části protékané hranice definovaná známou piezometrickou výškou v řece Svitavě a v dostatečné vzdálenosti od zamýšlené zástavby:

$$h = \bar{h}, \qquad (2)$$

kde $\bar{h}$ je známý průběh piezometrické výšky odvozený z podkladů [1], [2], [4], [5], [6].

- Neumannova okrajová podmínka na části hranice se známým (např. nulovým) přítokem :

$$T_x \cdot \frac{\partial h}{\partial x} \cdot n_x + T_y \cdot \frac{\partial h}{\partial y} \cdot n_y = 0 \quad , \qquad (3)$$

kde n_x, n_y jsou směrové kosiny vektoru vnější normály k části hranice, T je transmisivita zvodně definovaná. Tato podmínka byla zadána v místech očekávaného směru proudění podzemní vody ve směru kolmém na směr proudu v dostatečné vzdálenosti od předmětného území.

4.5 Náhradní oblast a parametry výpočtu

Popis oblasti byl převzat z geologických a hydrogeologických podkladů [1]. Pro řešení byly přijaty následující vstupní předpoklady:

- Náhradní oblast je vymezena takto:
  - na severu ji tvoří řeka Svitava,
  - na východě a západě linie kolmá na předpokládaný směr proudění ve vzdálenosti cca 400 až 550 m od studovaného území,
  - na jihu v linii předpokládané vyšší terasy ve vzdálenosti cca 300 až 400 m od studovaného území.
- Hydraulická vodivost materiálů hydrogeologického kolektoru byla uvažována hodnotou $k = 1.10^{-4}$ až 3.10^{-4} m/s. Její prostorové rozložení bylo ověřeno kalibrací modelu.
- Mocnost kvartérní zvodně byla na základě podkladů [1], [5] a [6] uvažována střední hodnotou 5 m.

4.6 Kalibrace modelu plošné filtrace

Kalibrace měla za cíl především ověřit charakter proudu podzemní vody a parametry hydrogeologického kolektoru. Cílem kalibrace bylo dosáhnout co největší shody mezi úrovní hladiny vypočtenou numerickým modelem a kótami hladiny podzemní vody odvozenými pro nízký a výskoky stav hladiny podzemní vody dle [1] a z měření ve vrtech dle [5] a [6]. Výsledky kalibrace modelu jsou patrné z Příloh 3 a 4, kde je zobrazeno srovnání interpretovaných a vypočtených úrovní piezometrické hladiny podzemní vody.

Uvedené přílohy dokumentují poměrně dobrou kvalitativní shodu ve směrech proudění a dosažených hydraulických gradientech a také relativně malé rozdíly mezi vzájemně si odpovídajícími hydroizohypsami interpretovanými z naměřených vodních stavů a vypočtených úrovní hladiny podzemní vody, resp. piezometrické výšky. Dílčí odchylky vyplývají z nepřesností interpretovaných hydroizohyps vycházejících z omezeného počtu měření a jejich časové nehomogenity. Odchylky ve variantě nízkého vodního stavu v nadjezí mohou být důsledkem obtížně postižitelné kolmatace levého břehu Svitavy, která se projeví právě v méně vodných obdobích.

4.7 Simulace vlivu podzemní těsnicí stěny

Cílem variantních simulací bylo ověřit optimální rozsah obvodové podzemní stěny. Přitom se podzemní stěna neuvažuje na západní straně zájmového území s tím, že se na této straně počítá s přirozeným odvodňováním hydrogeologického kolektoru pod prostorem zástavby. Řešení bylo provedeno v následujících krocích:

- Simulace neovlivněného stavu hladiny podzemní vody pro scénáře: nízký vodní stav, vysoký vodní stav, povodňové stavy při Q_5, Q_{20}, Q_{100}.
- Simulace stavu hladiny podzemní vody ovlivněného podzemní těsnicí stěnou pro scénáře: nízký vodní stav, vysoký vodní stav, povodňové stavy při Q_5, Q_{20}, Q_{100}, a to ve dvou variantách propustnosti podzemní stěny.
- Vyhodnocení optimálního rozsahu podzemní stěny z hlediska hydraulického.
- Sestavení rozdílů ovlivněného a neovlivněného stavu ve vybraném řezu zájmovým územím.

Ve snaze vystihnout skutečné poměry byla při řešení uvažována podzemní stěna s omezenou propustností odpovídající náhradní hydraulické vodivosti (zadané na hypotetické modelové tloušťce podzemní stěny 3,5 m) volené v následujících pod variantách:

- nepropustná podzemní stěna - $k = 1.10^{-7}$ m/s - tento předpoklad posouvá na stranu bezpečnosti výsledky řešení vně zájmové oblasti, zejména na "návodní" straně těsnicí stěny,
- mírně propustná podzemní stěna - $k = 1.10^{-6}$ m/s - tento předpoklad posouvá na stranu bezpečnosti výsledky řešení uvnitř zájmové oblasti i s ohledem na možnou dílčí infiltraci srážkových vod do kvartérní zvodně v předmětném území.

4.8 Výsledky řešení

Variantní řešení ukázalo, že největší snížení hladiny podzemní vody v předmětném území zajistí podzemní stěna vybudovaná po celé délce východní, severní a jižní strany. Maximální snížení podél východní strany (bod 3 dle obr. 1) území činí:

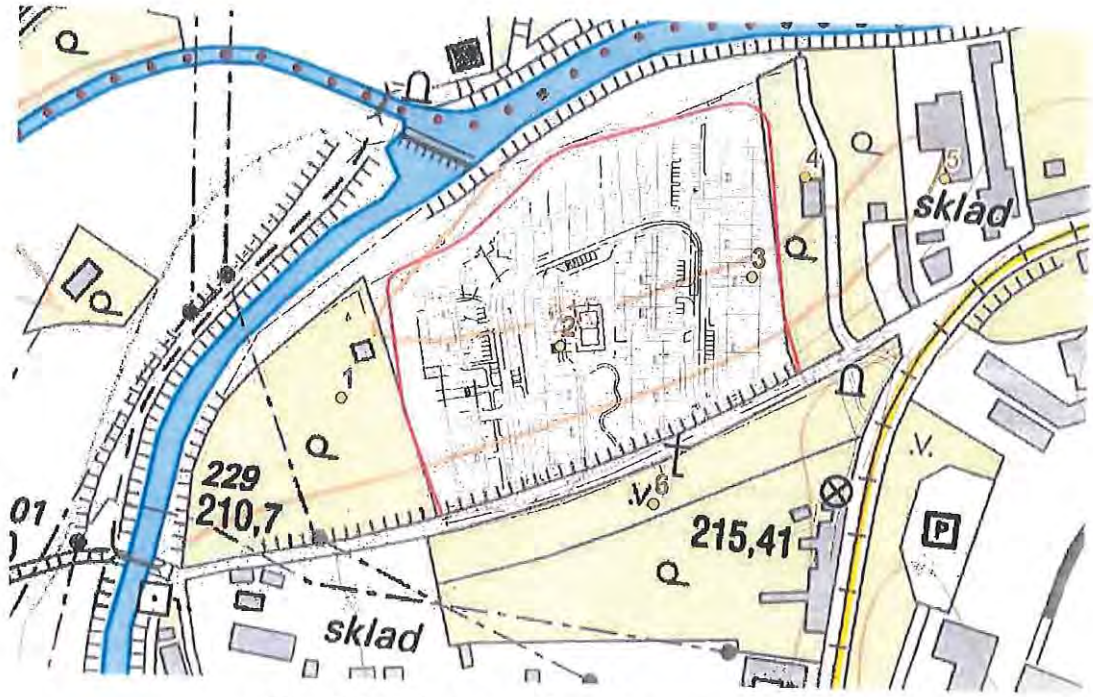
- pro nízký vodní stav
  - 2,00 m v případě nepropustné podzemní stěny,
  - 1,05 m v případě mírně propustné podzemní stěny,
- pro vysoký vodní stav
  - 1,45 m v případě nepropustné podzemní stěny,
  - 0,60 m v případě mírně propustné podzemní stěny,
- pro stav při Q_5:
  - 1,00 m v případě nepropustné podzemní stěny,
  - 0,42 m v případě mírně propustné podzemní stěny.
- pro stav při Q_{20}:
  - 0,95 m v případě nepropustné podzemní stěny,
  - 0,39 m v případě mírně propustné podzemní stěny.
- pro stav při Q_{100}:
  - 0,95 m v případě nepropustné podzemní stěny,
  - 0,39 m v případě mírně propustné podzemní stěny.

Po konzultaci se zadavatelem práce bylo dohodnuto zkrátit podzemní stěnu na jihozápadním a jihovýchodním konci vždy o cca 60 m, čímž se dosáhlo jejího zkrácení celkem o cca 120 m při přijatelném snížení hladiny podzemní vody v prostoru zástavby. Výsledky řešení jsou pro jednotlivé řešené varianty ve formě izolinií piezometrické výšky uvedeny v Přílohách 5 až 9 a v tabulce 1 formou kót hladiny podzemní vody v bodech 1 až 6 dle obrázku 1. Souhrnné srovnání jednotlivých variant a podvariant pro všechny hodnocené stavy prostřednictvím úrovně piezometrické výšky v řezu 1-1' je patrné z Přílohy 10.

Ukazuje se, že pro "nepropustnou" podzemní stěnu rozdíly v maximálním snížení podél východní strany (bod 3 dle obr. 1) území činí pro zkrácenou podzemní stěnu oproti "dlouhé" variantě cca 0,15 m, pro částečně propustnou stěnu jsou rozdíly nevýznamné.

Vypočtené snížení hladiny podzemní vody v předmětném území činí v závislosti na propustnosti podzemní stěny maximálně (bod 3):

- pro nízký vodní stav 0,98 až 1,78 m,
- pro vysoký vodní stav 0,61 až 1,25 m,
- pro stav při Q_5 0,42 až 0,87 m,
- pro stav při Q_{20} a při Q_{100} 0,39 až 0,80 m.



Obr.1 Umístění srovnávacích bodů (viz Tab. 1)

Tab. 1 Úrovně hladiny podzemní vody v předmětném území - zkrácená podzemní stěna

			Nízký stav	Vysoký stav	Q_5	Q_{20}	Q_{100}
Bod 1		terén	209,2				
	HPV	Stávající stav	206,954	208,302	209,917	210,396	210,694
	HPV	částečně prop. stěna *)	206,901	208,261	209,891	210,373	210,671
	HPV	nepropustná stěna **)	206,870	208,231	209,862	210,346	210,643
Bod 2		terén	209,8 / 210,35+)				
	HPV	Stávající stav	207,638	209,087	210,469	210,897	211,225
	HPV	částečně prop. stěna *)	207,325	208,845	210,305	210,753	211,075
	HPV	nepropustná stěna **)	207,123	208,590	210,122	210,585	210,901
Bod 3		terén	210,8 / 210,35+)				
	HPV	Stávající stav	209,069	209,948	211,073	211,462	211,817
	HPV	částečně prop. stěna *)	208,090	209,341	210,652	211,074	211,412
	HPV	nepropustná stěna **)	207,294	208,698	210,204	210,661	210,981
Bod 4		terén	211,2				
	HPV	Stávající stav	209,372	210,089	211,115	211,498	211,871
	HPV	částečně prop. stěna *)	209,445	210,231	211,254	211,641	212,022
	HPV	nepropustná stěna **)	209,563	210,332	211,348	211,730	212,116
Bod 5		terén	212,5				
	HPV	Stávající stav	209,563	210,468	211,429	211,814	212,205
	HPV	částečně prop. stěna *)	209,596	210,532	211,499	211,885	212,279
	HPV	nepropustná stěna **)	209,655	210,580	211,545	211,929	212,325
Bod 6		terén	214,0				
	HPV	Stávající stav	208,138	209,442	210,762	211,182	211,513
	HPV	částečně prop. stěna *)	208,246	209,534	210,855	211,279	211,610
	HPV	nepropustná stěna **)	208,319	209,591	210,903	211,327	211,658

+) upravený terén,
*) $k = 1{,}10^{-6}$ m/s,
**) ostatní $k = 1{,}10^{-7}$ m/s

5. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

5.1 Režim podzemní vody

Výsledky řešení ukazují, že:

- omezením proudu podzemní vody podzemní stěnou dojde k lokální změně směru proudění podzemní vody, a to zejména na protivodní - východní straně předmětného území, kde dojde k obtékání polouzavřeného území,
- omezením proudu podzemní vody podzemní stěnou dojde ke změnám úrovně hladiny podzemní vody ve studovaném prostoru dle tabulky 1 (varianta zkrácené podzemní stěny),
- ke změně režimu dojde zejména uvnitř polouzavřeného prostoru, kde dojde ke snížení hladiny podzemní vody, vně území se ovlivnění režimu projeví cca do vzdálenosti 120 m, a to východně od hranice zájmového území; míra ovlivnění klesá se stoupajícím vodním stavem, největší bude při běžných - mimopovodňových vodních stavech,
- režim proudění v příbřežní zóně se prakticky nezmění.

5.2 Účinky podzemní vody na okolní zástavbu

Omezením proudu podzemní vody podzemní stěnou dojde ke změnám úrovně hladiny podzemní vody ve studovaném prostoru i mimo něj. Na východní straně předmětného území dojde vybudováním podzemní stěny k mírnému zvýšení úrovní hladiny podzemní vody, a to o maximálně cca 0,40 m bezprostředně za prakticky nepropustnou podzemní stěnou. Se vzdáleností od podzemní stěny se zvýšení hladiny podzemní vody snižuje až na cca 0,15 až 0,20 m v prostoru zástavby na ulici Obřanská.

Na západní straně dojde naopak k malému snížení hladiny podzemní vody v řádu do 0,10 m.

Přírodní rozkyv hladiny podzemní vody při běžných - vysokých a nízkých vodních stavech je v předmětné lokalitě dle [1] cca 1,5 m, při povodňových situacích až 3,5 m. Uvedené ovlivnění stavu hladiny podzemní vody proto považujeme za nevýznamné.

5.3 Účinek na zamýšlenou zástavbu

Úroveň základové spáry zamýšlených objektů se předpokládá 210,22 m n. m. Jak ukazuje tabulka 1, této úrovně dosáhne po vybudování podzemní stěny dosaženo při průchodu cca pětileté (Q_5) povodňové vlny. Při průchodu Q_{100} bude základová spára maximálně 1,20 m pod úrovní hladiny podzemní vody. Přitom piezometrická hladina nevystoupí prakticky nad úroveň upraveného terénu (211,35 m n. m.) v předmětném území ani při Q_{100}.

5.4 Doporučení

Výše uvedené poznatky o režimu proudění podzemní vody vedou ve vazbě k navrhované zástavbě k následujícím závěrům a doporučením:

- Doporučujeme navrhnout nepodsklepené objekty.
- Při výstavbě lze v případě v předstihu vybudované podzemní stěny počítat s časově omezeným nástupem hladiny podzemní vody (ve vodnějších obdobích mimo povodně) na úroveň kolem 209,50 m n. m. Při úrovni základové spáry zamýšlených objektů na kótě 210,22 m n. m. lze předpokládat, že čerpání nebude nutné. To bude omezeno pouze na případy, kdy v průběhu výstavby projde povodňová vlna zhruba s dobou opakování 5 let.

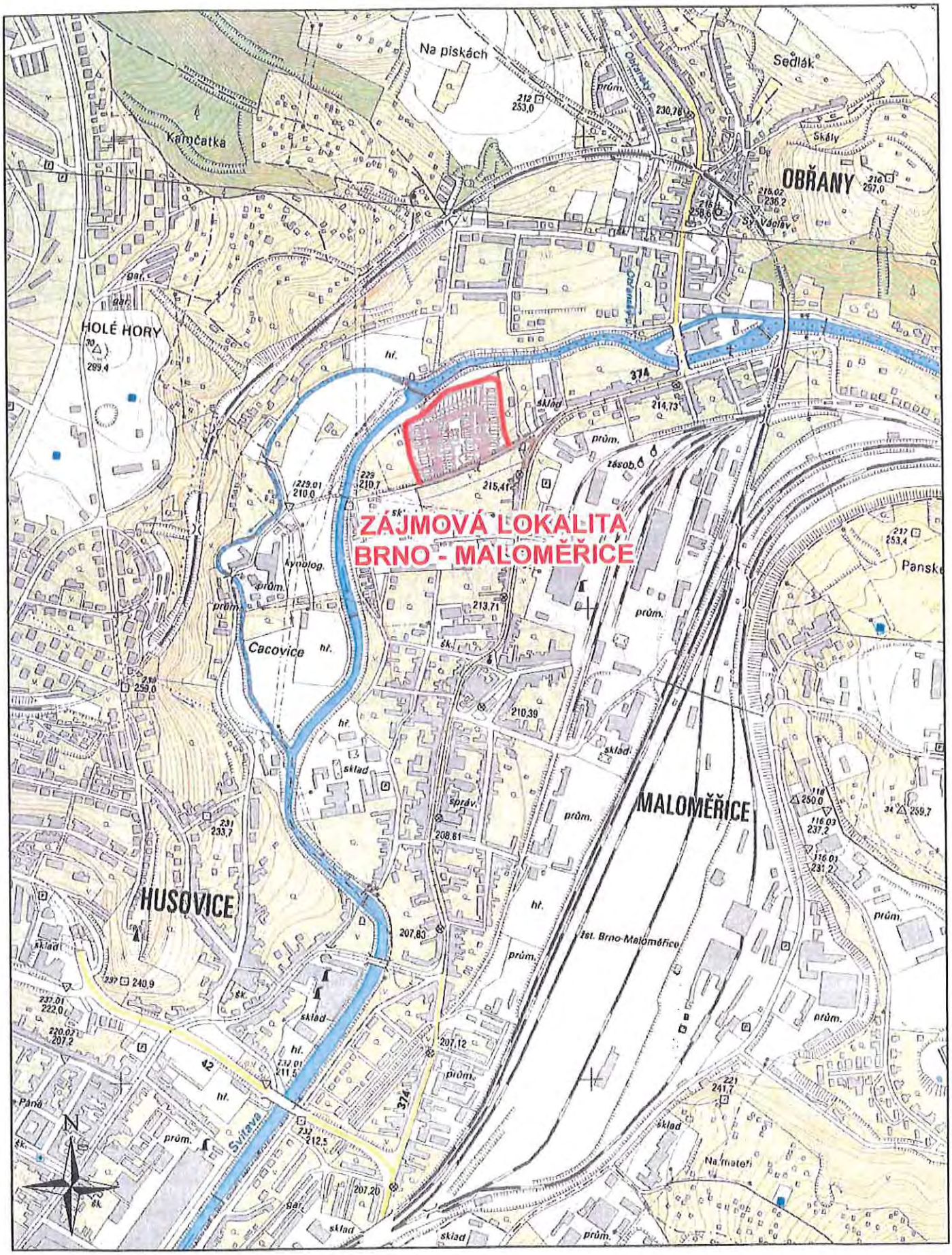
- Návrh a dimenze základové desky musí respektovat vztlak podzemní vody na základovou spáru, který při úrovni základové spáry 210,22 m n. m. může dosáhnout až 12 kPa.
- Jednotlivé objekty doporučujeme navrhnout s izolací vůči tlakové podzemní vodě ("bílá vana"), a to až do úrovně terénu, popř. mírně nad ni.
- Protože se neočekává vysakování podzemní vody do předmětného území, doporučujeme provést pouze povrchové odvodnění území prostřednictvím sítě příkopů svedených do sběrné jímky vnitřních vod, z níž budou v případě potřeby za povodně přečerpávány vnitřní vody do řeky Svitavy. Průsaky samotnou konstrukcí ochranných hrází se budou odvíjet od její sklady. Pokud bude těsnicí stěna současně těsnicím prvkem hrází, lze očekávat zanedbatelná průsaková množství.
- Z hlediska provádění doporučujeme v předstihu vybudovat ochranné hráze a podzemní stěnu, následně inženýrské sítě a následně založit ostatní objekty.
- Pro kvantifikaci případného vlivu podzemní stěny na hladinu podzemní vody doporučujeme na východní straně předmětného území zajistit sledování stavu hladiny podzemní vody (např. nově vybudovaným průzkumným vrtem, ve stávajících studních, apod.).
- Doporučujeme provést v předstihu před zahájením výstavby pasportizaci sousedních budov s ohledem na jejich stav, tj. stávající porušení objektu trhlinami, popř. možné podmáčení podzemních částí budov.

V Brně, květen 2021.

Prof. Ing. J [redacted]

6. PŘÍLOHY

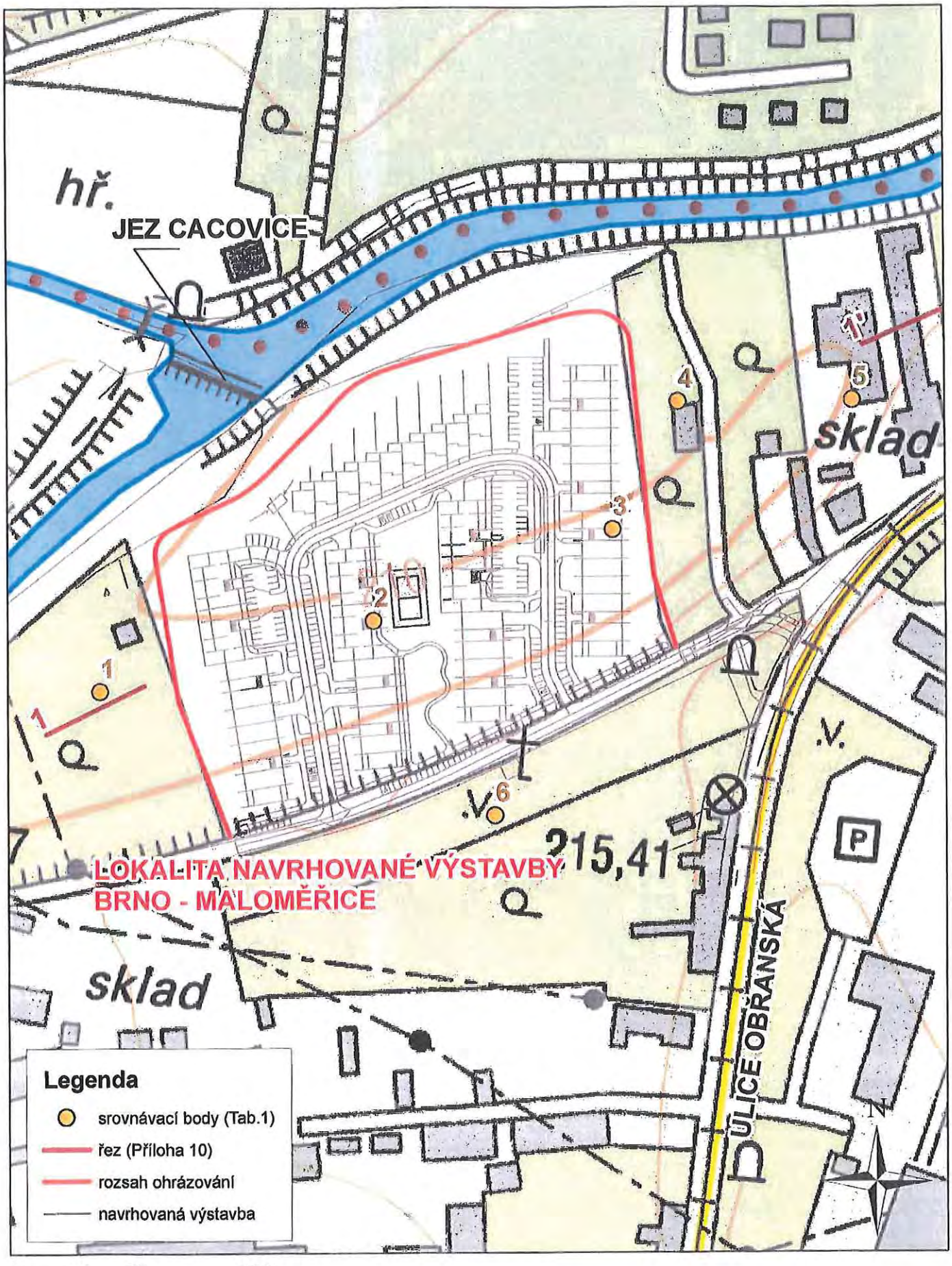
1. Umístění lokality
2. Situace zamýšlené zástavby
3. Výsledky kalibrace numerického modelu pro nízký vodní stav
4. Výsledky kalibrace numerického modelu pro vysoký vodní stav
5. Výsledky simulace pro nízký vodní stav
6. Výsledky simulace pro vysoký vodní stav
7. Výsledky simulace pro stav při Q_5
8. Výsledky simulace pro stav při Q_{20}
9. Výsledky simulace pro stav při Q_{100}
10. Průběhy piezometrické úrovně v řezu 1-1'



0 125 250 500 [m]

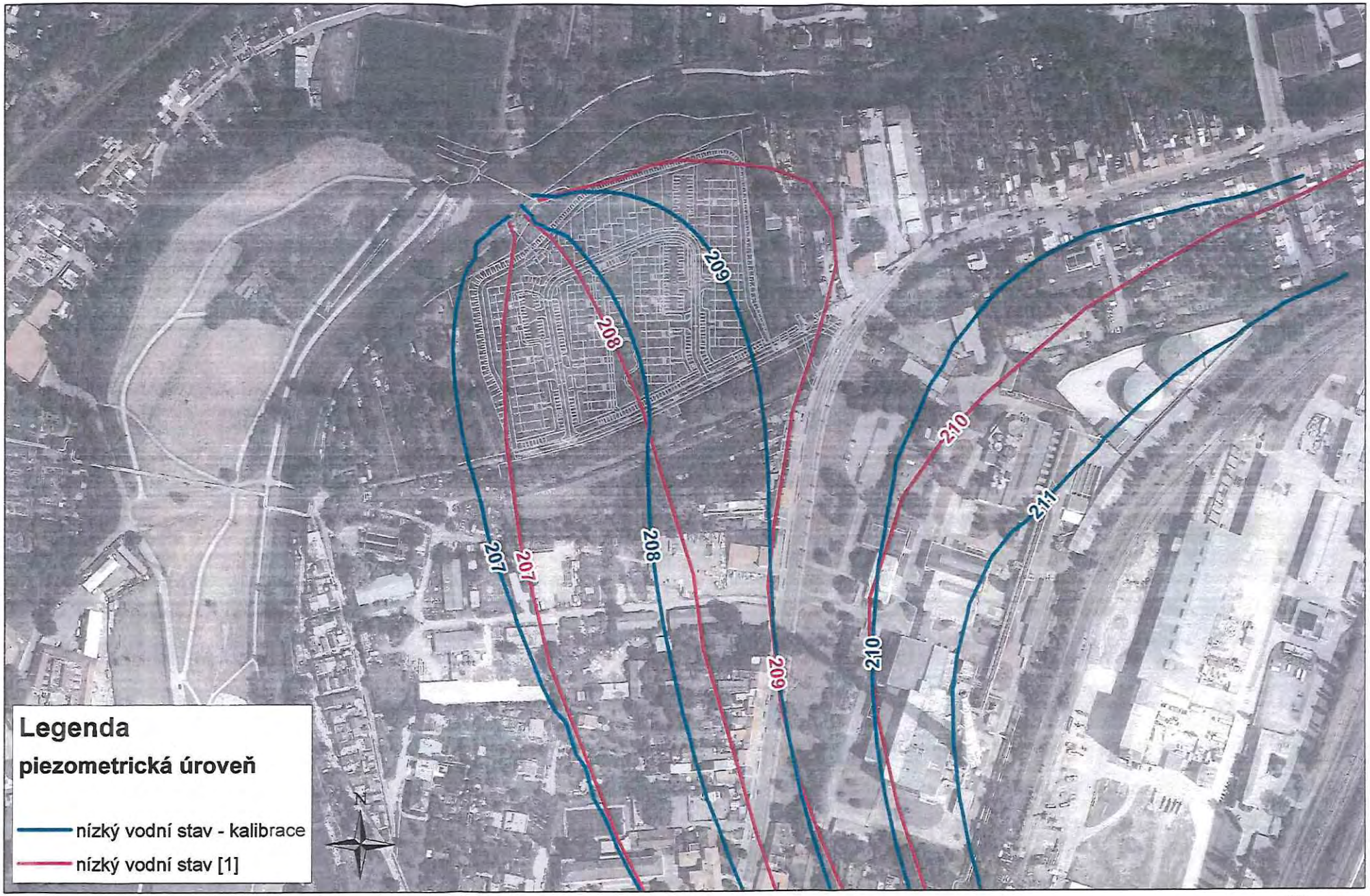
PŘÍLOHA 1

Umístění lokality M 1:10000



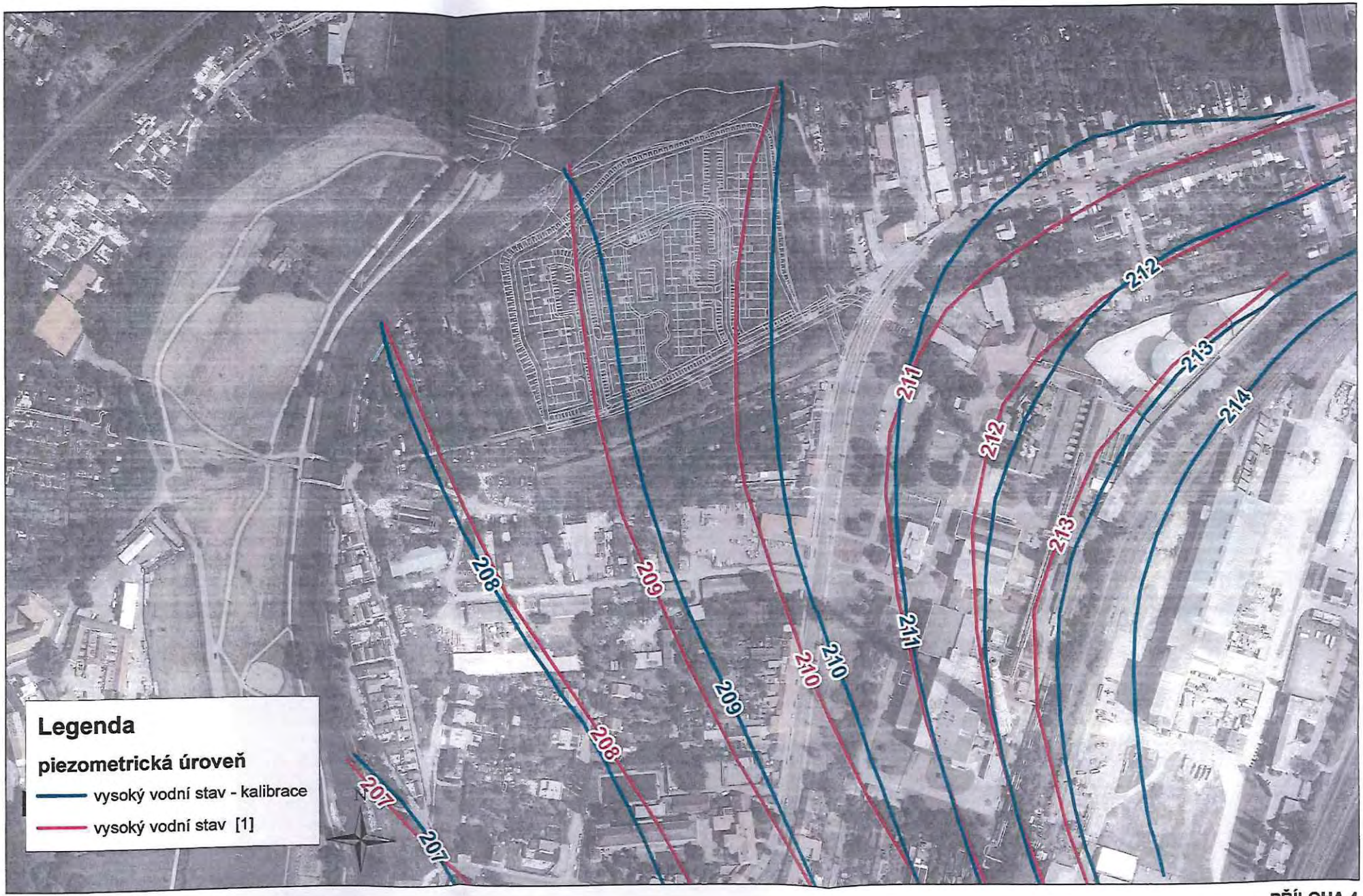
PŘÍLOHA 2

Situace zamýšlené zástavby M 1:2000



PŘÍLOHA 3

Výsledky kalibrace numerického modelu pro nízký vodní stav M 1:2500



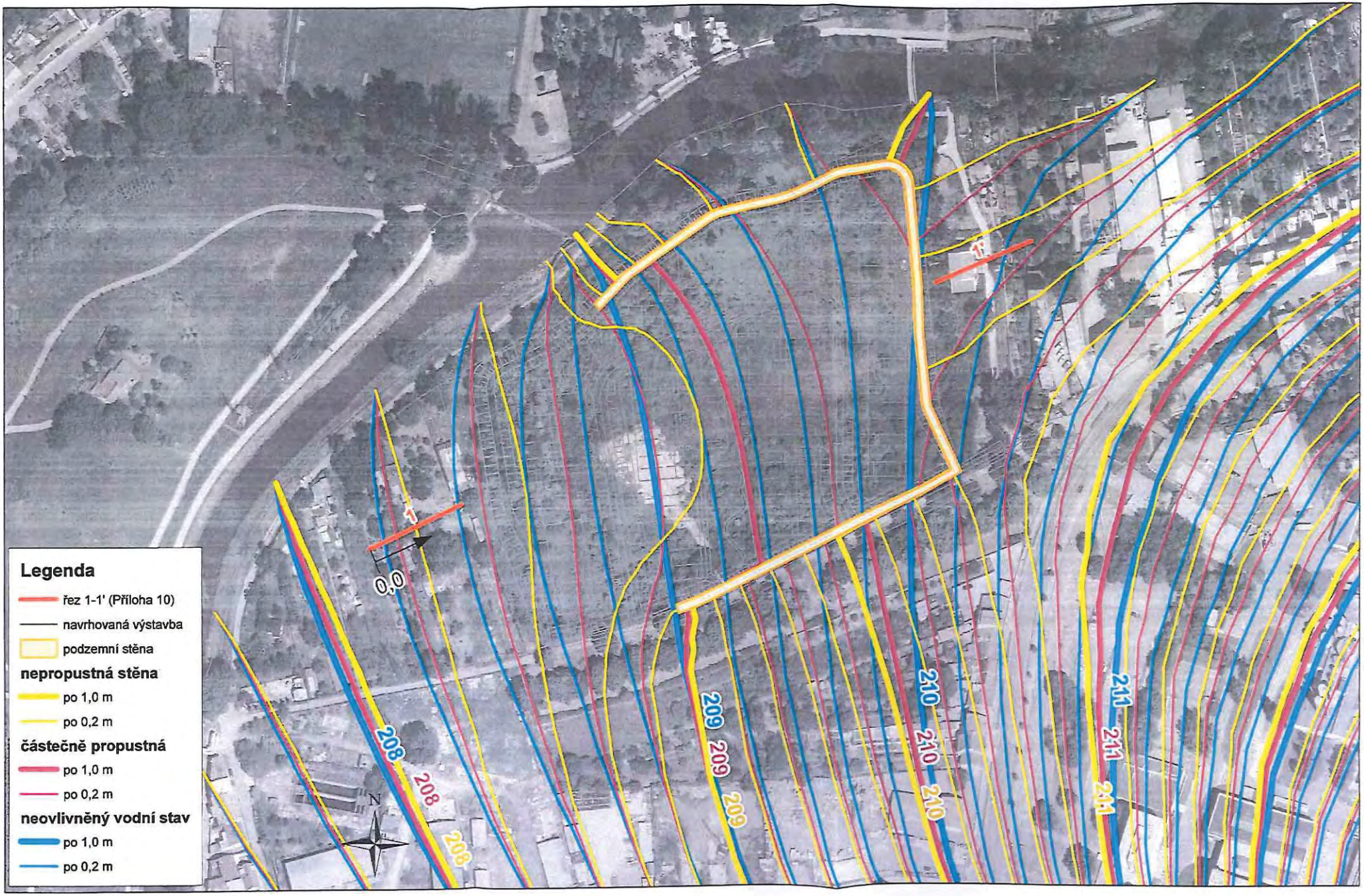
PŘÍLOHA 4

Výsledky kalibrace numerického modelu pro vysoký vodní stav M 1:2500



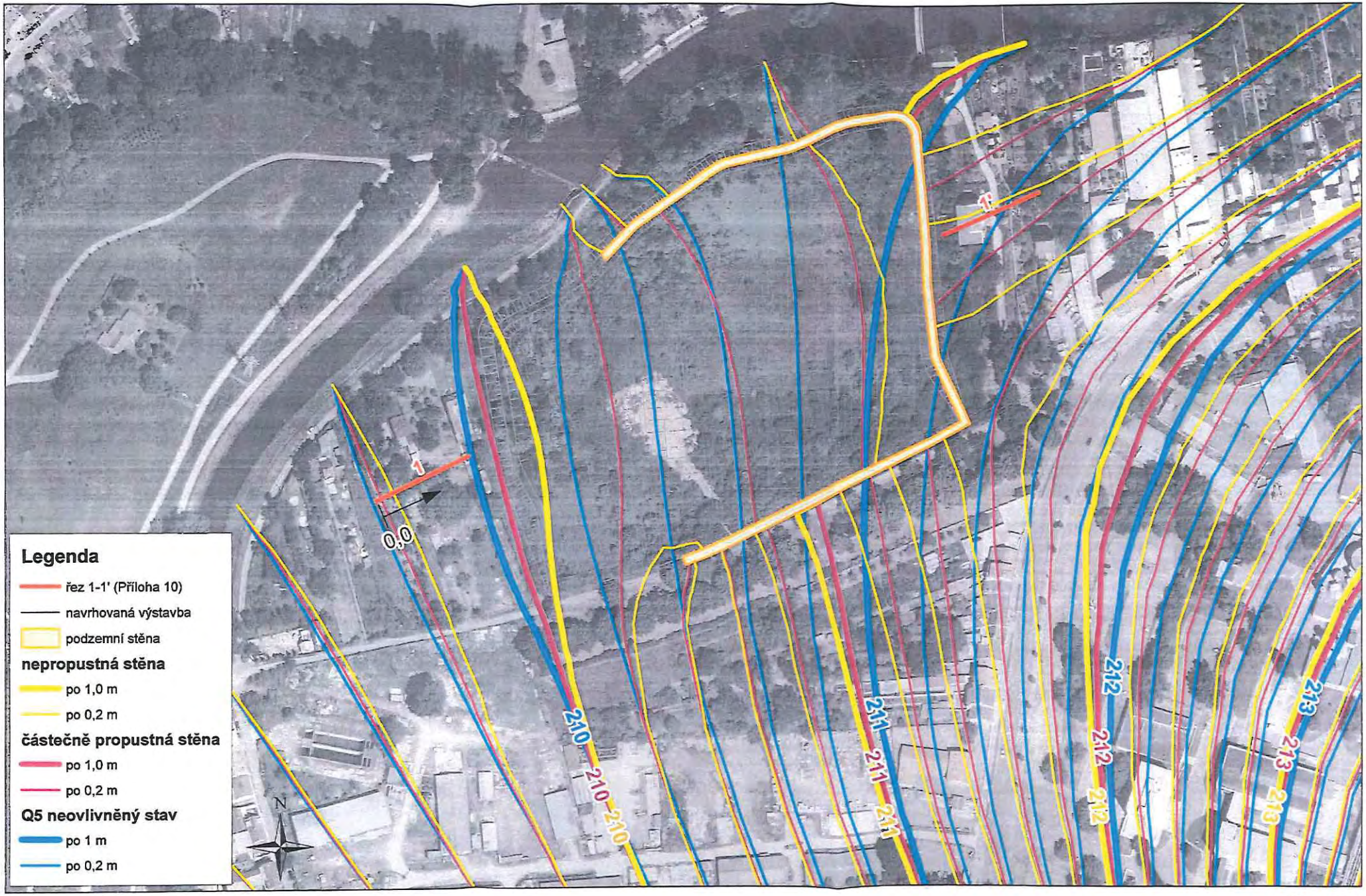
PŘÍLOHA 5

Výsledky simulace pro nízký vodní stav M 1:1500



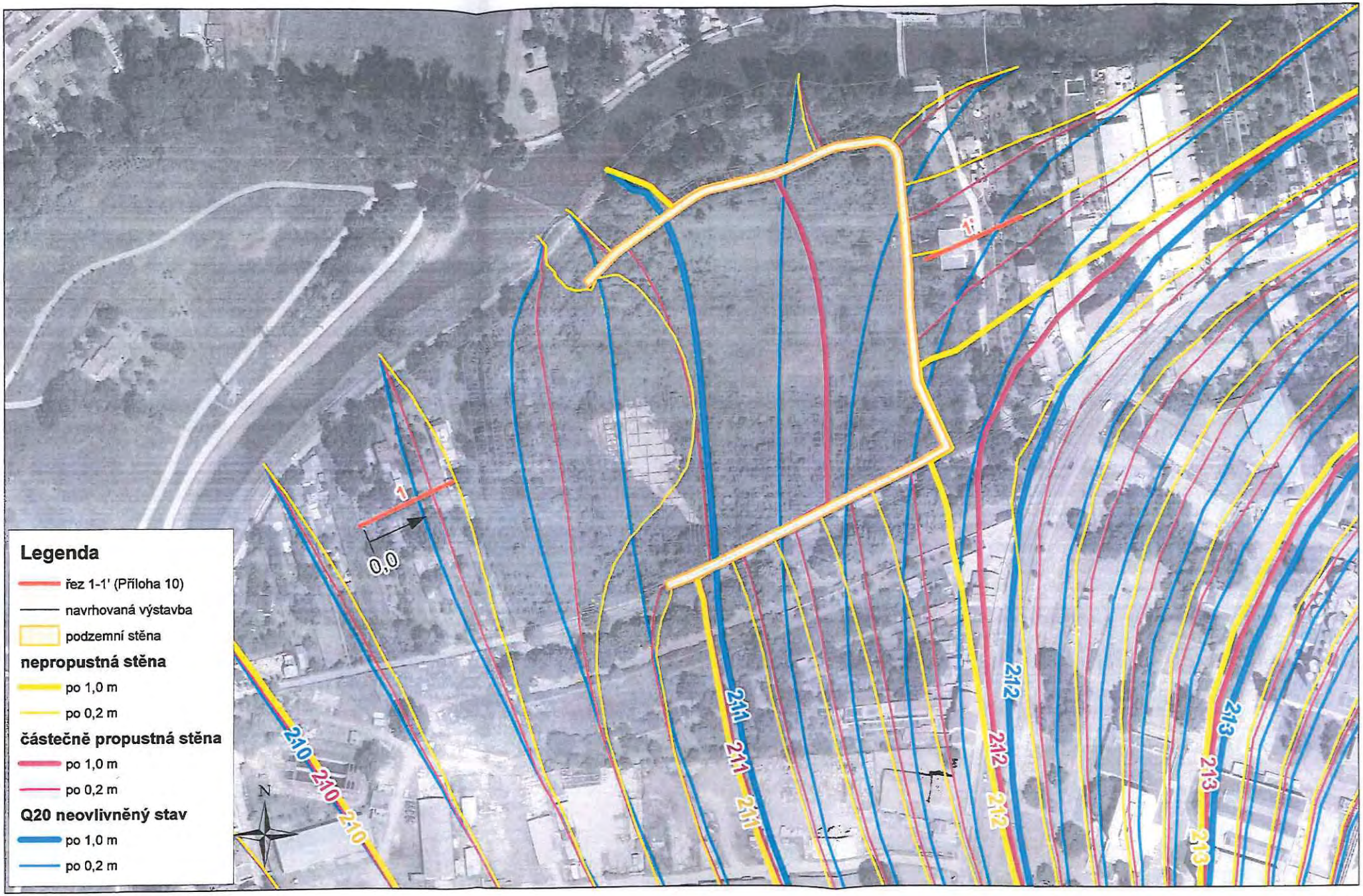
PŘÍLOHA 6

Výsledky simulace pro vysoký vodní stav M 1:1500

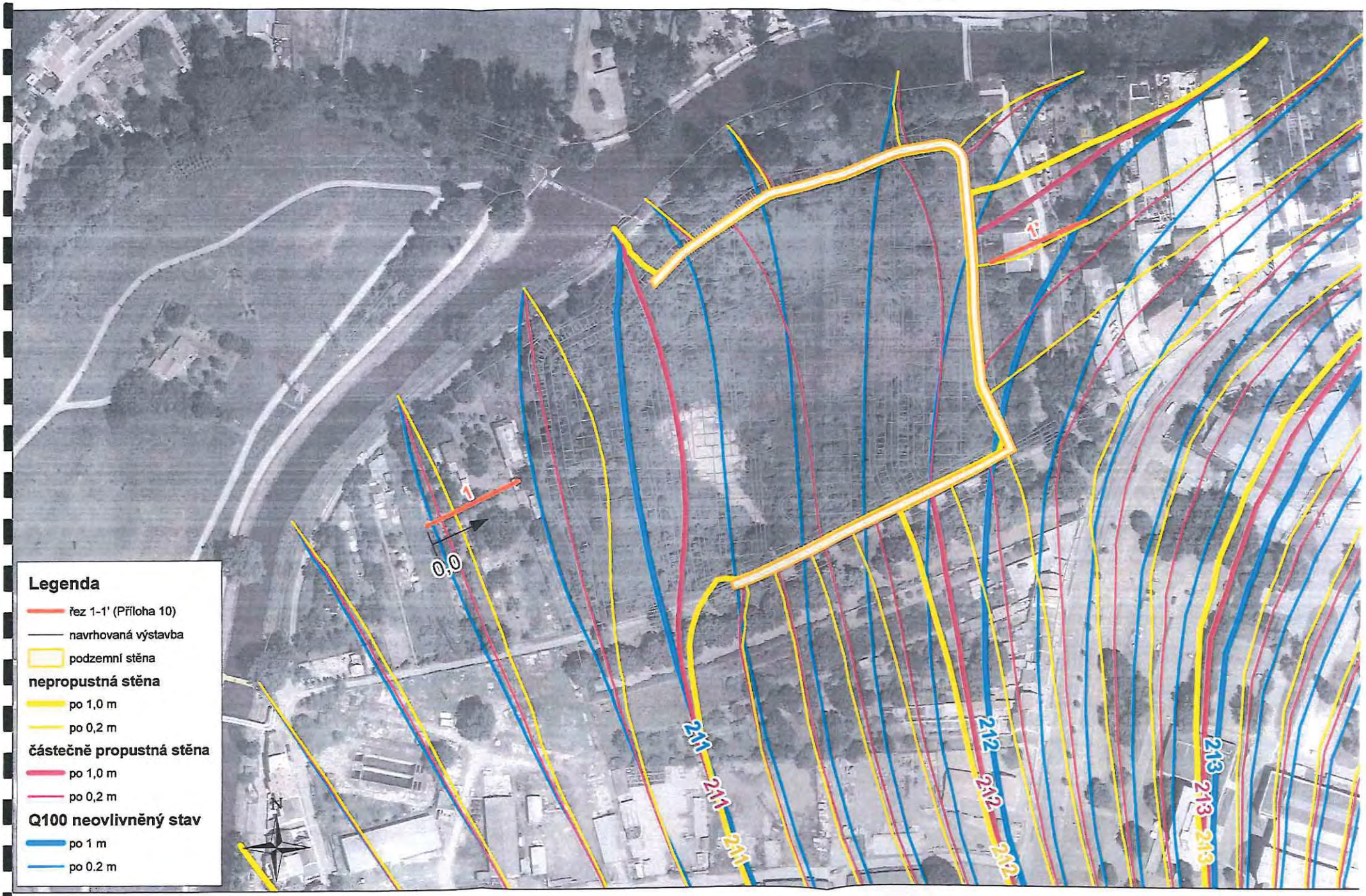


PŘÍLOHA 7

Výsledky simulace pro stav při Q5 M 1:1500

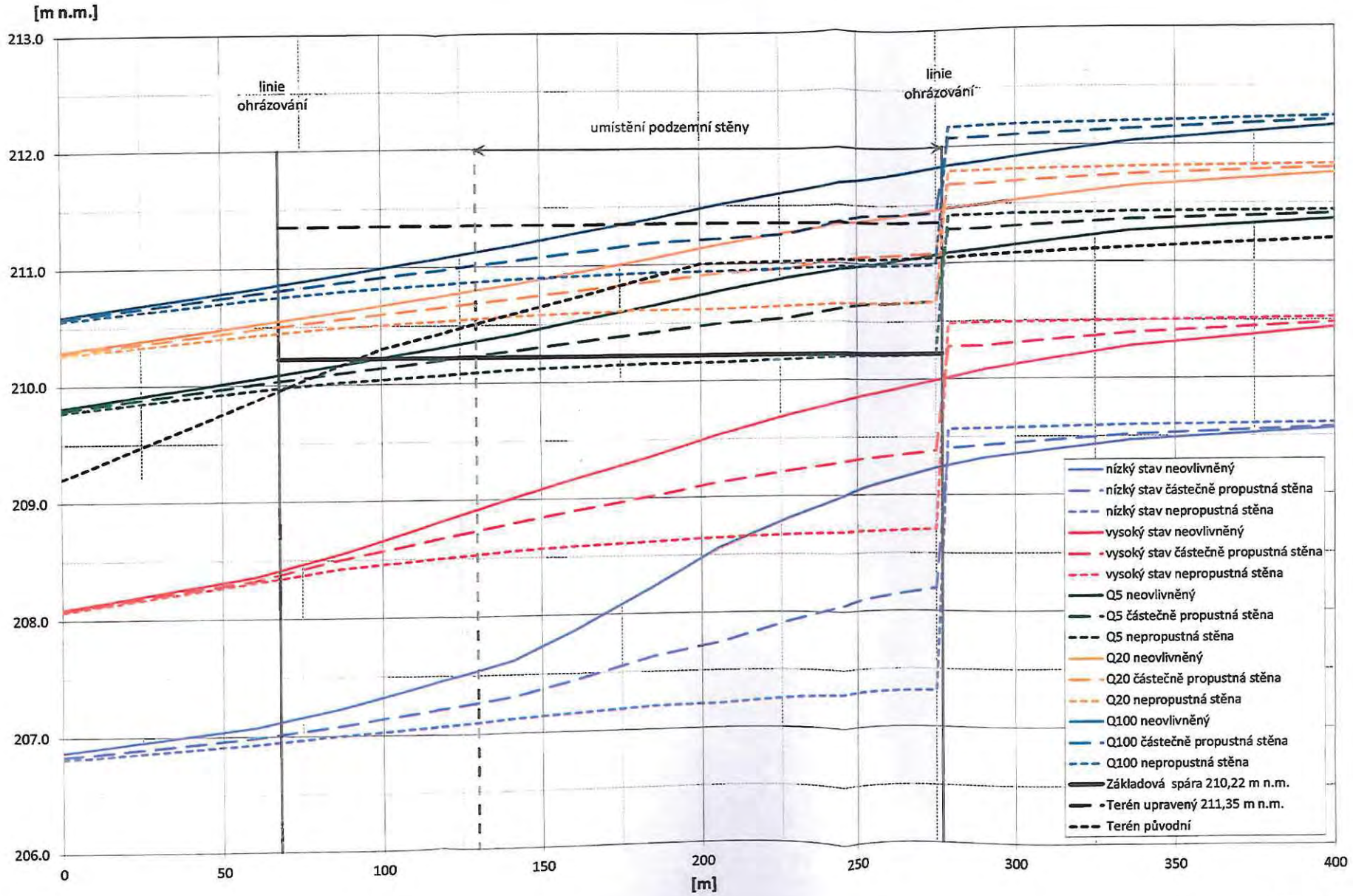


PŘÍLOHA 8
Výsledky simulace pro stav při Q20 M 1:1500



PŘÍLOHA 9

Výsledky simulace pro stav při Q100 M 1:1000



PŘÍLOHA 10

Průběhy piezometrické úrovně v řezu 1-1'

Magistrát města Brna
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE, KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE: 2018-03-08
NAŠE ČJ.: MMB/0108144/2018
SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB/0108144/2018

VYŘIZUJE: Ing. Puttnerová
Ing. Jana Pelikánová
TEL.:
FAX: 542 174 425
E-MAIL: puttnerova.jitka@brno.cz

DATUM: 2018-05-23
POČET LISTŮ: 3

Vážená paní
Ing. Bc. Ilona Lišková
Inženýrská činnost ve stavebnictví
Veletržní 5
603 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Vypraveno dne 08-06-2018
2

Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje (dále jen OÚPR MMB), **jako příslušný orgán územního plánování** podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a dotčený orgán dle ust. § 136 odst. 1 písm. b) zákona 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád)

v y d á v á

v souladu s ust. § 96b stavebního zákona a § 149 odst. 1 a 2 správního řádu

z á v a z n é s t a n o v i s k o

k projektové dokumentaci zpracované pro územní řízení pro stavební záměr nazvaný:

Nová lokalita pro bydlení „Zelené nábřeží" Brno – Maloměřice TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, SO 04 Komunikace, Chodníky, veřejná parkoviště (dále jen záměr).

Předložený záměr obsahuje:
Novou výstavbu technické infrastruktury a dopravní infrastruktury, nové protipovodňové úpravy v území pro budoucí výstavbu obytné zóny. Záměr obsahuje tyto objekty: SO 01 Protipovodňová opatření – částečné navýšení a ohrázování řešeného území, SO 02 – Přeložka kanalizační stoky E 18: Přeložení stoky DN 700/1050 do nové trasy v délce 314 m, SO 03 – kácení zeleně, SO 04 – Komunikace, chodníky, veřejná parkoviště, SO 06 Splašková kanalizace – větev S1, S2, S3, SO 07 Kanalizace dešťová – větev D1, D2, D3, D4 + výustní objekt, SO 08 – Kanalizace zaolejovaná – větev Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 + RN1 + OLK, SO 10 Vodovodní řad – větev V1, V2, V3, V4, SO 12 – Distribuční rozvody VN EON (0,170 km), SO 13 – Trafostanice, SO 14 – Distribuční rozvody NN EON, SO 15 – Veřejné osvětlení.

Po posouzení předložených podkladů dospěl OÚPR MMB k závěru, že výše **uvedený záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování**

p ř í p u s t n ý

Závazné stanovisko se vydává za předpokladu splnění níže následující podmínky pro uskutečnění záměru:

Záměr nazvaný Nová lokalita pro bydlení „Zelené nábřeží" Brno – Maloměřice TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA + SO 04 Komunikace, Chodníky, Veřejná parkoviště bude umístěn v souladu s předloženou projektovou dokumentací (PD) pro územní řízení, zpracovanou firmou Ateliér Zlámal, Ing.

arch. Tomáš Zlámal, Vídeňská 13, 639 00 Brno k datu 02/2018, dle ověřených výkresů, které jsou přílohou tohoto závazného stanoviska. Jakékoliv změny výše uvedeného záměru mající vliv na skutečnosti, které jsou posuzovány OÚPR MMB, musí být znovu předloženy k posouzení.

Závazné stanovisko platí 2 roky od jeho vydání.

Odůvodnění:

Záměr byl předložen OÚPR MMB k vydání závazného stanoviska Ing. Bc. Ilonou Liškovou – inženýrská činnost ve stavebnictví, Veletržní 5, 603 00 Brno dne 8. 3. 2018.

K žádosti o závazné stanovisko pro záměr: Nová lokalita pro bydlení „Zelené nábřeží" Brno – Maloměřice TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA byly předloženy tyto podklady: A. Průvodní zpráva, B. Souhrnná technická zpráva, Situace širších vztahů, Situace katastrální C.2, Koordinační situace C.3, SO 01 – Protipovodňová opatření Maloměřice ul. Parková (Cacovický jez), SO 02 Přeložka kanalizační stoky E18, SO 06 Splašková kanalizace, SO 07 Kanalizace dešťová, SO 08 – Kanalizace zaolejovaná, SO 10 – Vodovodní řad . Dne 21.5. 2018 byla dokumentace doplněna o SO 04 Komunikace, Chodníky, Veřejná parkoviště.

OÚPR MMB jako orgán územního plánování posoudil záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování:

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 schválené Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR"), která je dle ust. § 31 odst. 4 stavebního zákona závazná pro rozhodování v území přiřazuje město Brno jako centrum rozvojové oblasti OB3 Metropolitní rozvojové oblasti Brno. Posuzovaný záměr s ohledem k jeho rozsahu a významu PÚR konkrétně neřeší a svým charakterem není v rozporu s obecnými principy stanovenými v PÚR.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ze dne 5. 10. 2016, účinné od 3. 11. 2016 (dále jen „ZÚR"), které jsou dle ust. § 36 odst. 5 stavebního zákona závazné pro rozhodování v území zpřesnily vymezení Metropolitní rozvojové oblasti Brno, stanovily obecné požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Celé správní území statutárního města Brna je součástí zpřesněného vymezení metropolitní rozvojové oblasti Brno.

Podle vydaných ZÚR se navrhovaná část stavby SO 01 (Protipovodňová opatření – částečné navýšení a ohrázování řešeného území) podél vodního toku Svitavy nachází v území vymezeném pro realizaci protipovodňových opatření (POP 10) – Opatření na hlavních brněnských tocích. Koridor pro protipovodňová opatření v ZÚR byl vymezen na základě územně plánovacího podkladu (ÚPP) „Generelu odvodnění města Brna". Předmětná část protipovodňových opatření, která je předmětem umístění podél vodního toku Svitavy, je v souladu s ÚPP „Generelem odvodnění města Brna", umožňuje plynule navázání na celkovou plánovanou etapu protipovodňových opatření a z tohoto důvodu bylo posouzeno, že předmětná část záměru SO 01 je v souladu se ZÚR.
Dále je v ZÚR vymezena trasa regionálního biokoridoru RK 1469 a regionálního biocentra RBC 243 Cacovická Svitava. Stavební záměr s ohledem k jeho rozsahu neohrozí plánované využití území vyplývající ze ZÚR.

Z hlediska Územního plánu města Brna ze dne 3. 11. 1994, úplné znění ke dni 17. 1. 2018, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve znění pozdějších předpisů, a grafické části, který je dle ust. 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území, je posuzovaný záměr součástí:

- **návrhové funkční plochy čistého bydlení (BC), plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu. Dotčena je plocha rekreační zeleně návrhové ZR.**

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) pro předmětné pozemky vyplývají následující podmínky využití:

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ (BC)

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%)

PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem - **plochy komunikací a prostranství místního významu** plní funkci veřejného prostranství (konkrétně slouží jako komunikace, chodníky pro pěší, doprovodná zeleň podél komunikací a jsou přístupné všem bez omezení.

PLOCHY REKREAČNÍ ZELENĚ (ZR)

zahrnují zejména
- rekreační areály,
- hřiště,
- koupaliště,
- pláže,
- kempinky.

Přípustné jsou:
- vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky.

Podmíněně mohou být v těchto plochách přípustné:
- jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování za podmínky, že mají doplňkovou funkci, slouží potřebám rekreační funkce plochy a nemají charakter uzavřeného klubového zařízení, tzn. že slouží široké veřejnosti.

Všechny navržené stavební plochy, ve kterých bude řešena nová uliční síť, musí být vybavena městskou zelení. Rozsah a funkční typ městské zeleně bude určen podrobnější územně plánovací dokumentací [10] nebo územně plánovacím podkladem. [6]

[6] *Tzn. územně plánovací podklad ve smyslu § 25, příp. § 185 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.*
[10] *Tj. regulační plán, příp. územní plán zóny.*

Z hlediska zásad regulace území prostorového uspořádání města platí následující ustanovení:

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřípustné s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťující pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Daný stavební záměr se dotýká částečně nestavební plochy ZR, pro kterou platí regulativ, že v plochách nestavebních - volných (kromě chráněných území využitelných přírodních zdrojů) jsou přípustné jednak podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně případných souvisejících zařízení a podzemní liniové dopravní stavby vyznačené schematicky ve výkresové části ÚPmB, jednak stavby přípojek technické infrastruktury pro legální stavby.
Podmíněně jsou přípustné jiné druhy podzemních staveb, pouze pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy pro konkrétní funkční typ.

Z hlediska zásad uspořádání dopravy je dle doplňujícího výkresu D2 – koncepce cyklistické dopravy (M 1 : 25 000) v koridoru ulice Parkové vedena vybraná výhledová trasa pro cyklistickou dopravu. Posuzovaný záměr neznemožňuje její výhledové vedení.

Z hlediska zásad uspořádání technického vybavení vyznačené ve výkresech Zásobování vodou, Odkanalizování, Zásobování teplem, Zásobování plynem, Zásobování elektrickou energií, Spoje (č. T1, T3, T4, T5, T6, T7, M 1 : 25 000) je zájmové území dotčeno vedením trasy kmenové stoky, vysokotlakého (vtl) plynovodu. Záměr stávající stoku respektuje, trasy vtl plynovodu se přímo nedotýká.

Ochranné režimy
Řešené území je dotčeno vymezeným chráněným územím přírody, krajiny a zeleně – regionálním biocentrem územního systému ekologické stability (zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů). Záměr nenaruší prostorové a funkční parametry biocentra.

Zvláštní podmínky využití území
V návrhových plochách, které jsou dotčeny vyhlášeným záplavovým územím, nelze umísťovat stavby pro bydlení a stavby školních a předškolních zařízení do doby, než budou pro tuto lokalitu realizována protipovodňová opatření podle koncepce zpracované a schválené v rámci Generelu odvodnění města Brna. Záměrem nejsou uvedené stavby umísťovány.

Posouzení z hlediska funkčního využití:
Posuzovaný záměr je součástí zastavěného území, vymezeného v ÚPmB a nachází se v návrhových plochách, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití území.
Nově navrhované objekty záměru SO 01 (protipovodňová opatření – částečné navýšení a ohrázování řešeného území), SO 02 (přeložka kanalizační stoky E 18: Přeložení stoky DN 700/1050 do nové trasy v délce 314 m), SO 04 (komunikace, chodníky, veřejná parkoviště), SO 06 (splašková kanalizace – větev S1, S2, S3, SO 07 Kanalizace dešťová – větev D1, D2, D3, D4 + výustní objekt), SO 08 (kanalizace zaolejovaná – větev Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 + RN1 + OLK, SO 10 Vodovodní řad – větev V1, V2, V3, V4, SO 12 – Distribuční rozvody VN EON (0,170 km), SO 13 (trafostanice, SO 14 – Distribuční rozvody NN EON) a SO 15 (veřejné osvětlení), které se umísťují v návrhové ploše čistého bydlení (BC) a v ploše komunikací a prostranství místního významu jsou komunikacemi nebo technickým zařízením, které slouží pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území tj. pro možnost budoucího umístění staveb s funkcí bydlení; jejich umístění je tedy dle funkčních regulativů ÚPmB v této ploše přípustné.

Předmětná část záměru, která se dotýká částečně nestavební plochy ZR a kde jsou umístěny podzemní liniové stavby technické infrastruktury vyhovuje regulativu ploch nestavebních volných a je tedy přípustná.

Část záměru SO 01 v návrhové ploše bydlení (BC), která po vybudování protipovodňové ochrany dle Generelu odvodnění města Brna přestane plnit svoji protipovodňovou funkci a zůstane součástí terénního reliéfu, svým řešením umožní navázat a využít i zbývající část návrhové plochy pro bydlení.

Z výše uvedeného posouzení funkčního využití jednotlivých staveb OÚPR došel k závěru, že záměr regulativům ÚPmB vyhoví.

Posouzení z hlediska prostorových regulativů (IPP):
Nově navrhované objekty záměru nevyvolávají potřebu posouzení z hlediska míry využití území dané indexem podlažní ploch (IPP) v návrhové ploše čistého bydlení (BC), neboť jde o liniové stavby dopravní a technické infrastruktury. Záměr SO 01, spočívající v navýšení a ohrazování území, se rovněž neprojevuje ve výpočtu IPP, nevyvolává tedy nutnost posouzení z hlediska IPP.

Zástavba (včetně jejího prostorového uspořádání vycházející z míry využití území dané platným ÚPmB), ke které je umísťována veřejná infrastruktura, není předmětem předkládaného záměru a tedy není ani předmětem posuzování.

Na základě výše uvedeného dospěl OÚPR MMB k závěru že, navrhovaný záměr respektuje funkční a prostorové regulativy dotčených ploch a je v souladu s Územním plánem města Brna.

MMB OÚPR dále posoudil záměr ve vztahu k uplatňování cílů a úkolů územního plánování vyplývajících z ust. § 18 a 19 stavebního zákona.

Pro dané území byly v souladu s úkoly územního plánování dle § 19 pořízeny územně plánovací podklady:
Dotčené pozemky posuzovaného záměru jsou součástí řešeného území podrobnějšího územně plánovacího podkladu - Územní studie (ÚS) Maloměřice – západ (atelier Brno - Hrůša, Pelčák. 05/2006) vedené

v evidenci ILAS pod č. 18218631. ÚS slouží pro změny ÚPmB a pro rozhodování v území v té části území, která je v souladu s ÚPmB. ÚS navrhuje uspořádání veřejného prostoru ul. Parková s komunikací, parkováním, pěším chodníkem a se zachováním stávajícího uličního stromořadí. Záměr toto řešení zohledňuje. ÚS neobsahuje v návrhové ploše BC konkrétní návrh vedení a šířkové uspořádání komunikací (a tím i vedení inženýrských sítí), se kterým by bylo nezbytné záměr posoudit.
Navržené terénní úpravy v rámci stavby SO 01 z důvodu protipovodňových opatření změní výškové poměry v území, s čímž navržené řešení v ÚS počítá (zvýšení plochy na výšku Q 100).

Podle územně plánovacího podkladu „Generelu odvodnění města Brna" (dále GOmB evidovaného v systému evidence územně plánovacích podkladů pod č. 11872501)" (část Vodní toky) je předmětné území dotčeno návrhem protipovodňové ochrany (PPO). V místě dotčení stavbou v GOmB je navrhována protipovodňová hráz a vytvoření bermy. V území mezi patou násypu a levým břehem řeky bude zachován prostor pro biokoridor v minimální šířce 25 m, jehož úroveň bude v budoucnu snížena o 0,50 m oproti stávajícímu stavu. Záměr navrhuje opatření částečným navýšením terénu a ohrázováním. Osa hráze bude vzdálena od levého břehu hrany koryta Svitavy min. 27 m. V rámci stavby protipovodňového opatření bude provedena přeložka kanalizace E18 DN 700/1050 SO 02. Dešťové vody budou z plochy odváděny vsakem a obvodovým příkopem délky 340 m. Navržená linie ochranné hráze lokality Cacovický jez podél řeky Svitavy odpovídá trase podle koncepce PPO města Brna a tudíž při její pozdější realizaci bude včleněna do jednotné ochranné linie PPO podél řeky Svitavy.Podle Generelu odvodnění města Brna je pro návrhové plochy požadována regulace odtoku dešťových vod na hodnotu 10 l/s/ha. Pro splnění tohoto požadavku jsou v záměru navržena příslušná opatření – retenční nádrže s regulací odtoku.

Z Územně analytických podkladů města Brna (aktualizovaných v roce 2016), které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj v území, slouží jako podklad k pořizování ÚPD, jejich změn a pro rozhodování v území podle ust. § 25 stavebního zákona, vyplývají následující informace a údaje o území: (dále ÚAP)

Dle výkresu 3a – Výkres limitů využití území – omezení vyplývající ze zvláštních právních předpisů – je v předmětném území limit: Ochrana území před záplavami – stanovená záplavová území

Podle vydaných ÚAP – výkres 2 Výkres hodnot území - je řešené území dotčeno vymezením hodnot krajinného rázu – zelené linie, zelené uzly a pól krajinného rázu – Cacovický ostrov. Podle výkresu 3a Výkres limitů využití území - právních - je část území dotčená stavebním záměrem umístěna v oblasti vymezené jako bezpečnostní pásmo plynovodu. Podle výkresu 3b - výkres ochranných režimů využití území a informací - je území dotčeno biocentrem ÚSES.

Záměr vychází z informací o území uvedených v ÚAP.

OÚPR MMB posoudil soulad s relevantními cíli a úkoly §18 a §19 SZ a shledal, že je záměr s nimi v souladu. V současné době je cílem části záměru – navýšení terénu s vybudováním hrází - vyloučení předmětného území ze záplavového území pro umožnění následné výstavby. Navrhovaný záměr umožní po své realizaci využití území pro funkci určenou Územním plánem města Brna. Navržené opatření bude možné v budoucnu začlenit do systému protipovodňové ochrany města Brna tak, jak je navrženo Generelem odvodnění města Brna (GOmB). Systém hospodaření s dešťovou vodou – regulované vypouštění dešťové vody, příp. její využívání u rodinných domů pro závlahu je v souladu s požadavkem podle GOmB. Realizace technické infrastruktury umožní v zastavěném území hospodárné využívání stávající technické infrastruktury. Navržené řešení neznemožní využití zbytku návrhové plochy vymezené Územním plánem města Brna.

Na základě výše uvedeného OÚPR MMB rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části.

OÚPR MMB posuzoval pouze Technickou infrastrukturu, po doplnění záměru i Komunikace. Budoucí zástavbou se nezabýval, neboť v současné době ani není možné ji podle platného regulativu ÚPmB – čl. 9 – Zvláštní podmínky využití území - připustit.

Toto závazné stanovisko se vydává jako podklad závazný pro výrokovou část rozhodnutí příslušného stavebního úřadu a v souladu s ust.§ 96b odst. 5 stavebního zákona má platnost 2 roky od dne vydání. Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,

b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo

c) nabyl-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.
Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

Proti tomuto závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. Opravné prostředky lze proti němu uplatnit pouze prostřednictvím odvolání do správního rozhodnutí, pro které je toto závazné stanovisko vydáno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 BRNO
-003-

[redacted]
vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje
Magistrátu města Brna

Příloha:
Ověřená část předložené dokumentace k posuzovanému záměru – Koordinační situační výkres m 1 : 500
Doručí se: Ing. Bc. Ilona Lišková, inženýrská činnost ve stavebnictví, Veletržní 5, 603 00 Brno

Na vědomí: OÚPR MMB – sektor, Ing. Sigmundová, Ing. Reichard, Ing. Matoušek, Ref. TI – Ing. Puttnerová, Ing. Pelikánová, spis - Maloměřice

[redacted]

Statutární město Brno
primátorka

JUDr. Markéta Vaňková

Brno 21. února 2019 Č. J.: MMB/80983/2019 POČET PŘÍLOH:00

Vyjádření statutárního města Brna k projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí o umístění stavby „Nová lokalita pro bydlení – Zelené nábřeží, technická infrastruktura"

Vážená paní,

dopisem ze dne 31. 5. 2018 jste jako zástupce investora stavebního záměru, kterým je KALÁB – stavební firma, s. r. o., IČO 494 36 589, Vídeňská 849/15, 639 00 Brno, požádala statutární město Brno o vyjádření k dokumentaci pro územní rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Nová lokalita pro bydlení – Zelené nábřeží, technická infrastruktura" zpracované v květnu a doplněná v září 2018 Ateliérem Zlámal, Vídeňská 13, 639 00 Brno.

Statutární město Brno je dle ust. § 85 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, účastníkem územních řízení. Protože předmětem řízení je v tomto případě umístění technické infrastruktury a protipovodňových opatření pro budoucí výstavbu obytného souboru rodinných domů a bytových domů, dle Přílohy č. 8 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění, zastupuje město dle čl. 5 odst. 2 písm. h) zmíněné vyhlášky při výkonu této působnosti primátorka.

Z tohoto důvodu se vyjadřuji k předmětné dokumentaci jménem statutárního města Brna, a to následovně:

Předkládaná dokumentace řeší umístění „protipovodňové hráze" jako protipovodňového opatření (PPO), které je navrženo jako navýšení části plochy zeminou. Součástí návrhu je dále vybudování technické infrastruktury (dešťová a splašková kanalizace, přeložka kanalizačního řadu, retenční a akumulační nádrže, vodovodní řad, vedení veřejného osvětlení, vedení VN, NN, horkovod, trafostanice a telekomunikační sítě), dopravní infrastruktury (vnitroareálová komunikace, chodníky, zpevněné plochy pro veřejná parkoviště) a plochy sadových úprav. Navrhovaná stavba bude vybudovaná pro budoucí výstavbu objektů pro bydlení, vybudování protipovodňové hráze je podmínkou pro možnost umístění staveb pro bydlení, které se budou nacházet v povodňovém pásmu.

Dle územního plánu města Brna je řešený záměr situován do návrhových ploch čistého bydlení (BC) a návrhových ploch rekreační zeleně (ZR) - částečně umístěná protipovodňová hráz, z čehož vyplývá, že záměr stavby je v souladu s koncepcí územního rozvoje města.

Řešený záměr bude realizován na pozemcích, které se nachází v k.ú. Maloměřice při ulici Parková v Brně.

Požaduji, aby před vydáním územního rozhodnutí pro umístění stavby nazvané „Nová lokalita pro bydlení – Zelené nábřeží, technická infrastruktura" investor uzavřel se statutárním městem Brnem smlouvu, která vyřeší záruky za vybudování, budoucí vlastnictví a správu:

- **stavby obslužné komunikace včetně stavby chodníků, veřejných parkovacích ploch, veřejného osvětlení a objektů veřejné zeleně,**
- **části prodlouženého vodovodního řadu pro veřejnou potřebu a stoky splaškové i dešťové kanalizace pro veřejnou potřebu, včetně zařízení pro zpomalení odtoku dešťové vody, a to v podobě a rozsahu dle dokumentace pro územní řízení.**

Dále požaduji, aby před vydáním územního rozhodnutí byla s investorem stavby uzavřena smlouva, která vyřeší záruky za vybudování, budoucí vlastnictví a správu:

- **stavby protipovodňového opatření tedy protipovodňové hráze, a to v podobě a rozsahu dle dokumentace pro územní řízení.**

V případě uzavření shora uvedených smluv, nemám k územnímu řízení pro umístění stavby s názvem „Nová lokalita pro bydlení – Zelené nábřeží, technická infrastruktura" žádné další připomínky.

S pozdravem



[redacted]

Vážená paní
Ing. Bc. Ilona Lišková
Veletržní 5
603 00 BRNO

NA VĚDOMÍ:
Úřad městské části Brno-Maloměřice a Obřany
Odbor výstavby a územního plánování
Selská 66
614 00 BRNO

MMB/0344591/2021
Námitky

MMB/0344591/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak je uvedeno ve výroku závazné Textové části návrhu územního plánu města Brna, (kap. 6.3.2), hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.). Z uvedeného vyplývá, že obava z marně vynaložených prostředků na přípravu protipovodňové ochrany lokality není důvodná, a že přiměřené zpřesnění v rámci podrobnější dokumentace je v souladu s regulativy návrhu územního plánu. Z uvedeného vyplývá, že požadavek na úpravu grafické části návrhu územního plánu není třeba zapracovávat.

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

1052

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344592
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344592/2021
Námitky

MMB/0344592/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1051

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344599
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344599/2021
Námitky

MMB/0344599/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344603
Příl.:

2071

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**IMP real s.r.o.**
Datum narození/ Identifikační číslo	**IČO: 25349741**
Trvalé bydliště/ sídlo	**sídlo Kaštanová 639/143, 617 00 Brno**
E-mail: [redacted]	

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

Stavba administrativní budovy s č.p. 639 nacházející se na pozemku parc. č. 905/14 v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno.

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

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Horní Heršpice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**905/1, 905/4, 905/14, 905/15, 905/17, 905/18, 905/21, 905/22, 905/23, 906/7, 908/3, 910/3, 913/3, 913/4, 913/5, 913/8, 913/14, 913/15, 913/17, 904/5, 905/6, 905/16, 906/7, 907/3, 908/1 a 908/4.** Stavby s adresou Kaštanová 520/141a, Kaštanová 698/145 a stavba skleníku bez čp/če na pozemku parc. č. 913/5. Jedná se o pozemky a stavby nacházející se Brně, Městské části Brno – Jih a které tvoří areál „Centrum KRÁLOVKA“. Pozemky se nacházejí na západní straně pozemku St. města Brna parc. č. 879/1, nebo také směrem na severovýchod od lokality označené v Návrhu ÚPmB jako rozvojové lokalita HH - 5 Sklenářská.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

[redacted]

Vysvětlení vazeb podatele

Společníky obchodní společnosti IMP real s.r.o. jsou paní Ivana Zachovalová, paní Petra Zachovalová a pan Martin Zachoval.

Společníci podatele jsou snachou a vnuky paní Jitky Zachovalové, která vlastní pozemky parc. č. 905/1, 905/4, 905/15, 905/17, 905/18, 905/21, 905/22, 905/23, 906/7, 908/3, 910/3, 913/3, 913/4, 913/5, 913/8, 913/14, 913/15, 913/17, a na těchto pozemcích stojící stavby č.p. 520, stavby č.p. 698 a stavby bez čp/če na pozemku parc. č. 913/5, a to vše v katastrálním území Horní Heršpice, obec Brno.

Společníci podatele jsou manželkou a dětmi pana Jana Zachovalala a švagrovou, neteří a synovcem paní Zuzany Rybákové, kteří vlastní pozemky parc. č. 904/5, 905/6, 905/16, 906/7, 907/3, 908/1 a 908/4, v še v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno.

Dva ze společníků podatele, Petra Zachovalová a Martin Zachoval, jsou spoluvlastníky pozemku parc. č. 905/14 v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno.

1) Využití dotčených pozemků dle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna

Podle Upraveného Návrhu územního plánu města Brna má být dotčený pozemek (parc. č. 905/14), na kterém se nachází budova podatele, určen k využití jako **plocha lehké výroby *E/a2***.

Dotčený pozemek je v současnosti součástí areálu „Centrum KRÁLOVKA", který je ve vlastnictví podatele a rodiny jeho společníků. Podatel pro přehlednost přikládá ke svým námitkám jako přílohu č. 1 výkres, v němž je plocha Centra KRÁLOVKA vyznačena.

Podatel nesouhlasí se zařazením dotčeného pozemku parc. č. 905/14 jako plochy lehké výroby do kategorie E, a to z dále rozvedených důvodů.

Námitky podatele směřují do grafické i textové části Návrhu územního plánu města Brna.

2) Historie, stávající využití a perspektiva dalšího využití a rozvoje dotčených nemovitostí

Dotčené nemovitosti historicky vlastní rodina společníků podatele. K plné restituci vlastnických práv rodiny společníků podatele došlo počátkem 90. let minulého století v rámci transformace JZD Mír Brno-Tuřany.

Po útlumu nerentabilní rostlinné výroby přistoupila rodina společníků podatele k postupné revitalizaci území budováním Centra KRÁLOVKA, který začalo nabízet prostory pro podnikání. Aktuálně v areálu působí ke třicítce firem či podnikatelů, kteří v Centru KRÁLOVKA využívají kancelářské, prodejní či skladové prostory a související zázemí. Většina nabízených prostor se nachází v objektech s adresami Kaštanová520/141a, Kaštanová 639/143, Kaštanová 698/145.

V roce 1999 byl vystavěn objekt Kaštanová 639/143 jako administrativní budova, ve které se nachází prodejní, skladové a kancelářské prostory.
V roce 2007 byl vystavěn objekt Kaštanová 698/145 jako velkoobchodní hala.
V roce 2019 byl rekonstruován a rozšířen objekt Kaštanová 520/141a, čímž v přízemí objektu vznikly nové prodejní prostory.
Kolaudační rozhodnutí a souhlasy jsou přiloženy jako přílohy č. 2, 3 a 4.

Budova podatele a pozemky rodiny společníků podatele jsou stabilizované jako obchodně-administrativní podnikatelský areál. Na místě zbývá jen „proluka" – volná plocha dnešní prodejny okrasných dřevin (parc. č. 913/4, 910/3 a 908/3) a skleníku (parc. č. 913/5) – která je logicky (i z pohledu městotvorby) vhodná k zastavění.

Centrum KRÁLOVKA nabízí především kancelářské, prodejní a skladové prostory, které jsou oblíbeny pro svoji polohu v blízkosti nájezdu na dálnici D1 (směr Praha, Olomouc, Ostrava) a dálnici D2 (směr Břeclav, Bratislava). Střed města Brna přitom zůstává časově dostupný.

Do Centra KRÁLOVKA dnes vedou dva vjezdy, jeden z pozemku parc č. 879/1 **(což je momentálně slepá komunikace sloužící výhradně jako příjezd do areálu podatele a rodiny společníků podatele),** a druhý z křižovatky na pozemku parc. č. 904/18.

Na pozemku parc. 913/5 se dnes nachází stavba skleníku. Tato stavba a k ní přiléhající pozemky parc. č. 908/3, 910/3, 913/4 jsou dnes využívány pro prodej okrasných rostlin a dřevin a ovocných stromků. Dnešní způsob využití těchto ploch je ale pouze dočasný.

Na těchto pozemcích parc. č. 908/3, 910/3, 913/4 a 913/5 totiž rodina společníků podatele hodlá vybudovat vícepodlažní budovu (respektujíce výškovou úroveň zástavby dle navrhovaného územního plánu), která by byla situována podél pozemku parc č. 879/1. Plánovaná budova by tak částečně vytvářela charakter uliční čáry, svou linií by navazovala na dnešní obchodní areál firmy OBI.

Vybudováním této nové stavby by došlo k završení výstavby Centra KRÁLOVKA a k jeho kompaktnímu dispozičnímu dotvoření. Uprostřed areálu by se nacházel prostor se zelení. Plánovaná budova by byla určena ke stejnému komerčnímu využití jako další budovy v areálu, tj. obsahovala by prostory pro (velko)obchod, kanceláře, administrativu, skladování, případně pro lehkou nerušící výrobu, a pro poskytování obchodu a služeb občanům (čistírna, kadeřnictví, prostory pro děti osob pracujících v dané lokalitě).

Podatel přikládá ke svým námitkám přílohu č. 5, která zachycuje půdorysné řešení areálu Centrum KRÁLOVKA s plánovanou dostavbou na uvedených pozemcích.

3) Namítací důvody

I. Způsob využití plochy

Jak již bylo shora uvedeno, dnes jsou pozemky rodiny společníků podatele využívány, resp. budova podatele a další na pozemcích stojící budovy byly vybudovány jako:

- ***administrativní budova*** nabízející jak plochy kancelářské, tak plochy prodejní (objekt Kaštanová 639/143),
- ***budova s prodejními plochami a kancelářemi*** (objekt Kaštanová 520/141a)
- ***velkoobchodní hala*** (objekt Kaštanová 698/145).

Rovněž sousední přilehlá budova odlišného vlastníka nacházející se na pozemku parc. č. 905/7 (objekt Kaštanová 618/141c) je ***stavbou pro administrativu*** a je využívána jako kancelářské sídlo IT firmy s názvem CDC Data s.r.o.

Návrh územního plánu popisuje stabilizované plochy jako *„části území města, kde územním plánem stanovené* ***využití území vychází z jeho dosavadního charakteru*** *a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o* ***území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit*** *(podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem".*

[redacted]

Pro plochy komerční vybavenosti – „W" navrhovaný územní plán stanoví hlavní využití mimo jiné jako *„velkoobchod a maloobchod do 5 000 m² prodejní plochy na objekt, nerušící výrobu a služby, administrativu."*

Plochy komerční vybavenosti tedy podle navrhovaného územního plánu mají sloužit přesně k tomu účelu, k jakému dnes slouží budova podatele a dotčené pozemky rodiny společníků podatele.

Vzhledem k výše uvedenému je zcela logické a smysluplné, aby všechny dotčené plochy, tj. veškeré plochy tvořících Centrum KRÁLOVKA, stejně jako k němu přiléhající pozemky parc. č. 905/2, 905/3, 905/5 a 905/7, které jsou zapsány na LV č. 1878 a vlastní je manželé Luboš a Zdeňka Strapinovi, byly v územním plánu vedeny jako plochy komerční vybavenosti označované písmenem „W".

Zařazením tohoto území do ploch „W" by došlo k logickému olemování celé rozvojové lokality HH-5 plochami komerční vybavenosti (viz schématický zákres jako příloha č. 7). **Pozemky rodiny společníků podatele totiž bezprostředně sousedí s dalšími plochami komerční vybavenosti, které tvoří areály OBI a Velux.**

Plochy komerční vybavenosti se nadto skvěle doplňují se záměrem umístit v lokalitě tramvajovou zastávku a parkoviště P+R, díky kterým bude lokalitou proudit výrazně větší množství osob než dnes. Pro tyto osoby pak bude využití provozoven služeb a obchodů, ale také kanceláří, které mohou plochy komerční vybavenosti nabízet, více než vítáno, neboť právě za tímto účelem lidé do města Brna z přilehlého okolí přijíždějí.

Požadavek podatele rozhodně není rozmarem z čistého nebe, nýbrž je založen na citlivém vnímání místa, respektování jeho historie, očekávaní budoucího vývoje a jako takový by měl být začleněn do nového územního plánu.

Tedy, v zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití, s ohledem na dnešní stav i plánované záměry v celé lokalitě podatel požaduje, aby budova podatele č. p. 639 nacházející se na pozemku parc. č. 905/14, jakož i všechny další dotčené pozemky ve vlastnictví rodiny společníků podatele, stejně jako i pozemky manželů Strapinových, byly navrženy do plochy s funkčním využitím W - plochy komerční vybavenosti.

4) Požadavek podatele

Podatel s ohledem na skutečnost, že dotčené pozemky jsou stabilně využívány k podnikání, administrativě, službám a prodeji, podává námitky proti návrhu Územního plánu Města Brna. V zájmu scelení a sjednocení ploch v dané lokalitě z hlediska jejich funkčního využití i s ohledem na plánovaný rozvoj celé lokality podatel požaduje, aby budova podatele č. p.639 na pozemku parc. č. 905/14 v k.ú. Horní Heršpice, obec Brno, jakož i další pozemky rodiny společníků podatele a další sousední pozemky byly navrženy do plochy s funkčním využitím „W" - plochy komerční vybavenosti.

V Brně dne 28.06.2021	[redacted] Podpis: IMP real s.r.o., Martin zachoval, prokurista

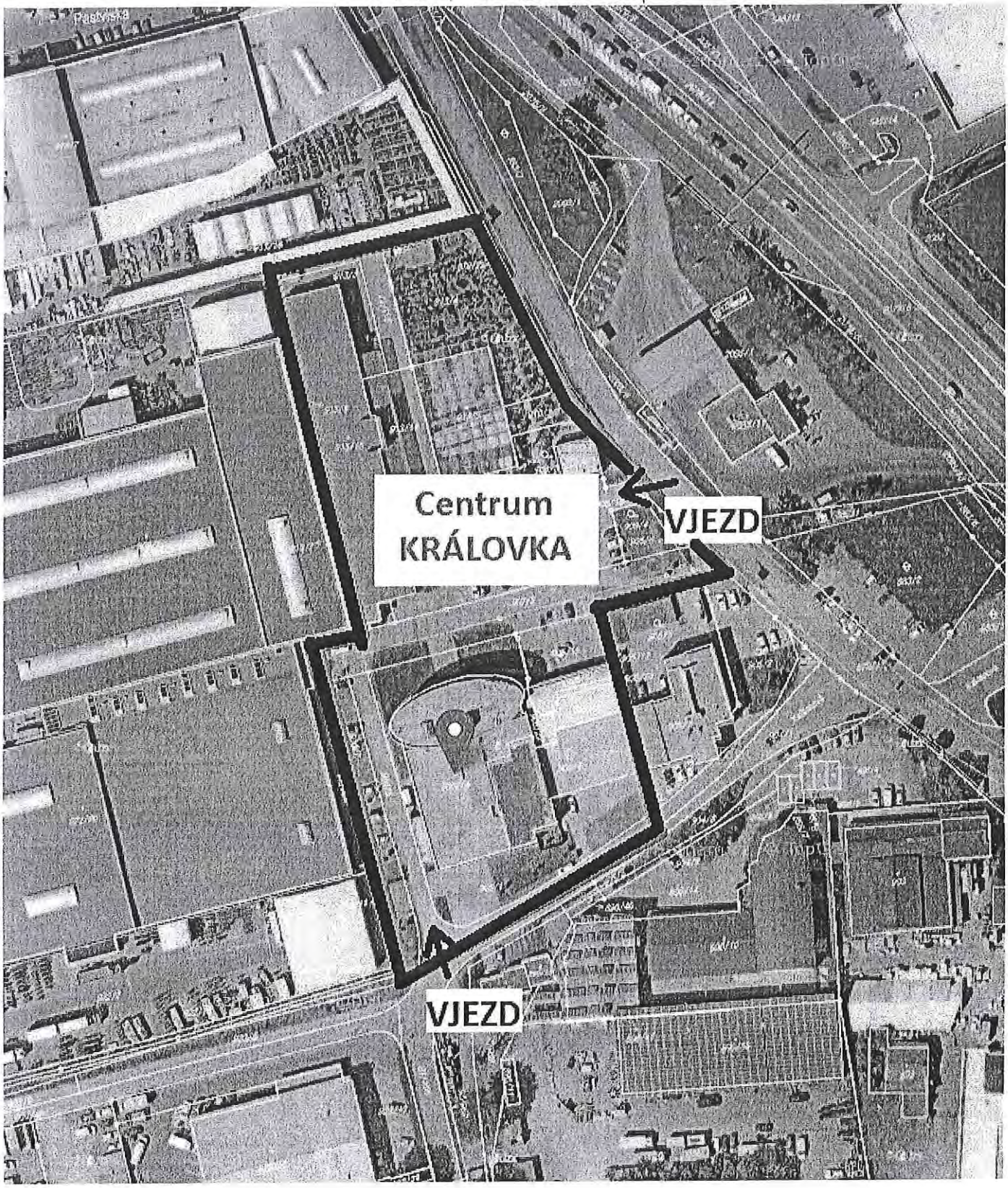
**nehodící se škrtněte*

seznam příloh:

1) *Poloha a umístění Centra KRÁLOVKA*
2) *Kolaudační rozhodnutí týkající se budovy s adresou Kaštanová 639/143, Brno*
3) *Kolaudační rozhodnutí týkající se budovy s adresou Kaštanová 698/145, Brno*
4) *Kolaudační souhlas s užíváním stavby týkající se budovy s adresou Kaštanová 520/141a, Brno*
5) *Plánovaná dostavba Centra KRÁLOVKA*
6) *Stávající územní plán týkající se dotčené lokality*
7) *Schématický zákres navrhované plochy komerční vybavenosti v lokalitě*

[redacted]

Příloha č. 1 – poloha a umístění Centra KRÁLOVKA



OPIS

Příloha č. 2

i pošta

Česká pošta, s.p.

Úřad městské části Brno - jih, Mariánské nám. 13, 617 OO Brno

Stavební úřad, tel. 452 34 986

Č.j.: SÚ 5431/99
V Brně dne: 17.12.1999
Vyř.: Hrdličková

IMP Real s.r.o.
Kaštanová 141 a
617 00 Brno

Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 20. 12. 1999

MA [redacted]

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad ÚMČ Brno - jih obdržel dne 10.11.1999 Váš návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na stavbu – administrativní budova na pozemku p.č. 905/4, 905/1, 905/3 k.ú. Horní Heršpice, na kterou bylo vydáno stavební povolení dne 27.10.1997 pod č.j. SÚ 3768/97.

Po přezkoumání návrhu a na základě výsledku provedeného řízení stavební úřad ÚMČ Brno - jih, příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb. ,č. 19/1997 Sb. a č. 83/1998 Sb. (dále jen "stavební zákon"), podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby - administrativní budova na pozemku p.č. 905/14 k.ú. Horní Heršpice (dle GP zn. 771-106/1999)
která obsahuje:
- v I. NP – prodejní a skladové prostory
- v II. NP – kanceláře a sociální zázemí
- v III. NP – kanceláře a sociální zázemí

Pro užívání stavby stavební úřad ÚMČ Brno - jih stanoví podle § 82 odst. 1 a 2 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb. , následující podmínky:
následující podmínky:

1. Budou dokončeny dovrchové úpravy podlah a stěn v termínu do 15.1.2000.
2. Budou dokončeny venkovní úpravy v termínu do 30.3.2000.
3. Okna kanceláří na jižní straně budou opatřena vhodnými zábranami proti oslunění.
4. Pro zaměstnance prodejny bude zajištěno kompletní hygienické zařízení (šatna, umývárna, WC) ve stávající provozně administrativní budově.
5. Va skladu prodejny budou okna otevíratelná z podlahy.
6. Do doby zbudování nového vjezdu bude používám pouze původní vjezd do areálu.

Příloha č. 3

Úřad městské části města Brna, Brno – jih
Mariánské nám. 13, 617 00 Brno

Stavební úřad

Č.j.: SÚ/1098/I/ 07/Va -R
Datum vyhotovení: 30.3.2007
Vyřizuje: ing. Vaňková
tel: 545 427 540

[redacted]

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 4.4.2007
[redacted]
4.4.2007

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih vydal dne 22.11.2006 pod č.j. SÚ/4649/06/Va-R rozhodnutí, kterým dodatečně povolil stavbu

- velkoobchodní haly včetně trafostanice na pozemcích p.č. 913/8, 913/9, 913/10, 913/3, 910/2, 909/3, 913/5,
- komunikace a zpevněných manipulačních ploch na pozemcích p.č. 908, 913/8, 914/8, 914/9, 913/3, 913/4, 913/5, 909/3, 913/10, 909/4,
- venkovního osvětlení na pozemcích p.č. 908, 907/3, 913/10,
- parkovacích ploch na pozemcích p.č. 908, 907/3, 905/1,
- připojení na sítě technického vybavení:
  - kabelové přípojky VN v pozemcích p.č. 914/8, 913/3,
  - přípojky vody v pozemku p.č. 909/3,
  - přípojky dešťové kanalizace v pozemcích p.č. 913/8, 913/9, 913/10, 907/3, 905/1, 914/9, 913/4, 913/5, 909/4, 908,
  - přípojky splaškové kanalizace v pozemcích p.č. 913/3, 914/8, 913/8,
  - přípojky telefonu v pozemcích p.č. 913/1, 913/8, 914/8, 913/3,
- přeložky kabelu NN pro skleník v pozemcích p.č. 913/3 a 913/4,

vše v kat. úz. Horní Heršpice při ul. Kaštanová 141a.

Na stavbu vjezdu na pozemcích p.č. 905/6, 908 k.ú. Horní Heršpice bylo vydáno stavební povolení dne 21.7.2000 pod č.j. SÚ 1064/2000.

Dne 26.2.2007 obdržel stavební úřad návrh Jitky Zachovalové, [redacted] na kolaudaci části výše uvedených staveb, ve kterém současně žádá o schválení změn v jejich skutečném provedení.

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno – jih, jako stavební úřad příslušný podle §13 odst. 1 písm. d), v rámci kompetence dané v ustanovení § 190 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, po přezkoumání návrhu a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením, podle § 68, § 81 odst. 4 a §

82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon"),

p o v o l u j e u ž í v á n í

části výše uvedených staveb, a to:

- **velkoobchodní haly** včetně trafostanice na pozemcích p.č. 913/15, 909/3, 913/10 k.ú. Horní Heršpice, která obsahuje:
  předsazený vstup, vestibul, velkoobchodní prodejnu řezaných a hrnkových květin, velkoobchodní prodejnu řezaných a hrnkových květin-chladící část, kancelář, pokladnu, příruční sklad, úklidovou komoru a hygienické zázemí (chodbu, šatnu, 2x WC s předsíní, sprchu), údržbářskou dílnu, místnost rozvaděče NN, místnost rozvaděče VN, trafostanici, včetně vnitřních rozvodů instalací – vody, kanalizace, el. instalace,
- **komunikace a zpevněných manipulačních ploch** na pozemcích p.č. 908/1, 913/14, 913/17, 913/3, 913/16, 913/8,
- **parkovacích ploch** na pozemcích p.č. 908/1, 907/3, 905/15, obsahujících 41 parkovacích stání včetně 3 stání pro imobilní,
- **připojení na sítě technického vybavení**:
  - přípojky vody v pozemku p.č. 908/1,
  - přípojky dešťové kanalizace v pozemcích p.č. 913/8, 907/3, 905/1, 908/1, 913/14, 913/17, včetně areálové dešťové kanalizace,
  - přípojky splaškové kanalizace v pozemcích p.č. 913/3, 914/17,
- **přeložky kabelu NN pro skleník** v pozemcích p.č. 913/3, 913/17, 913/4,

vše v kat. úz. Horní Heršpice při ul. Kaštanová 141a,

- **vjezdu** na pozemcích p.č. 905/16 a 908/1 k.ú. Horní Heršpice,

(pozemky jsou uvedeny dle geometrického plánu č. 1300-38/2007).

Pro užívání stavby se podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb. stanoví tato podmínka:

- vjezdová úprava na veřejné komunikační ploše bude předána zástupci společnosti Brněnské komunikace, a.s. zpět do správy včetně všech náležitostí, sousedící plochy budou vyklizeny a osety do 22.4.2007

O d ů v o d n ě n í

Stavební úřad opatřením ze dne 7.3.2007 oznámil zahájení řízení dotčeným orgánům státní správy a účastníkům řízení a současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 22.3.2007.

Kolaudační řízení bylo zahájeno na návrh Jitky Zachovalové, [redacted] zastoupené společností IMP real, s.r.o.Brno, Kaštanová 141a, Brno.

V průběhu řízení došlo v souladu se Smlouvou o připojení k distribuční soustavě č. 50000933000010 uzavřenou mezi Jitkou Zachovalovou, [redacted] a společností E.ON Distribuce, a.s., Lannova 205/16, České Budějovice, ke změně navrhovatele kolaudace kabelové přípojky VN ze stavebníka Jitky Zachovalové na společnost E.ON Distribuce, a.s.

Kolaudační rozhodnutí na přípojku VN v pozemcích p.č. 914/8, 913/3 k.ú. Horní Heršpice bylo vydáno pod č.j. SÚ/1098/II/07Va-R dne 27.3.2007.

ORIGINÁL

Úřad městské části města Brna
Brno-jih

B R N O

STAVEBNÍ ÚŘAD, MARIÁNSKÉ NÁM. 13, 617 00 BRNO

Příloha č. 4

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBJIH/11299/2019/SÚ/Ma
SPIS. ZN.: S-MCBJIH/10189/2019/Ma

VYŘIZUJE: Ing. Dagmar Martinková
FAX: 545 427 538
TEL.: 545 427 539
MOB:
E-MAIL: dagmar.martinkova@brno-jih.cz

DATUM: 25.11.2019

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Stavební úřad Úřadu městské části města Brna, Brno-jih, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 23.10.2019 podala

Jitka Zachovalová, [redacted]
kterou zastupuje **Jan Zachoval,** [redacted]

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

k o l a u d a č n í s o u h l a s,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

„Přístavba ke stávajícímu velkoobchodnímu zemědělskému objektu č.p. 520, Brno, k.ú. Horní Heršpice“,

(dále jen "stavba") dle geometrického plánu č. 2113-166/2017 z 28.11.2017 na pozemcích parc. č. 905/18, 905/21, 905/22, 905/23 v katastrálním území Horní Heršpice provedená podle stavebního povolení č.j. MCBJIH/01248/2016/SÚ/So ze dne 3.2.2016 a změny stavby před jejím dokončením pod č.j. MCBJIH/03583/2018/SÚ/Ma ze dne 15.3.2018 a pod č.j. MCBJIH/08437/2019/SÚ/Ma ze dne 16.8.2019.

Vymezení účelu užívání části 1.NP stavby zemědělského objektu po provedené přístavbě a stavebních úpravách:

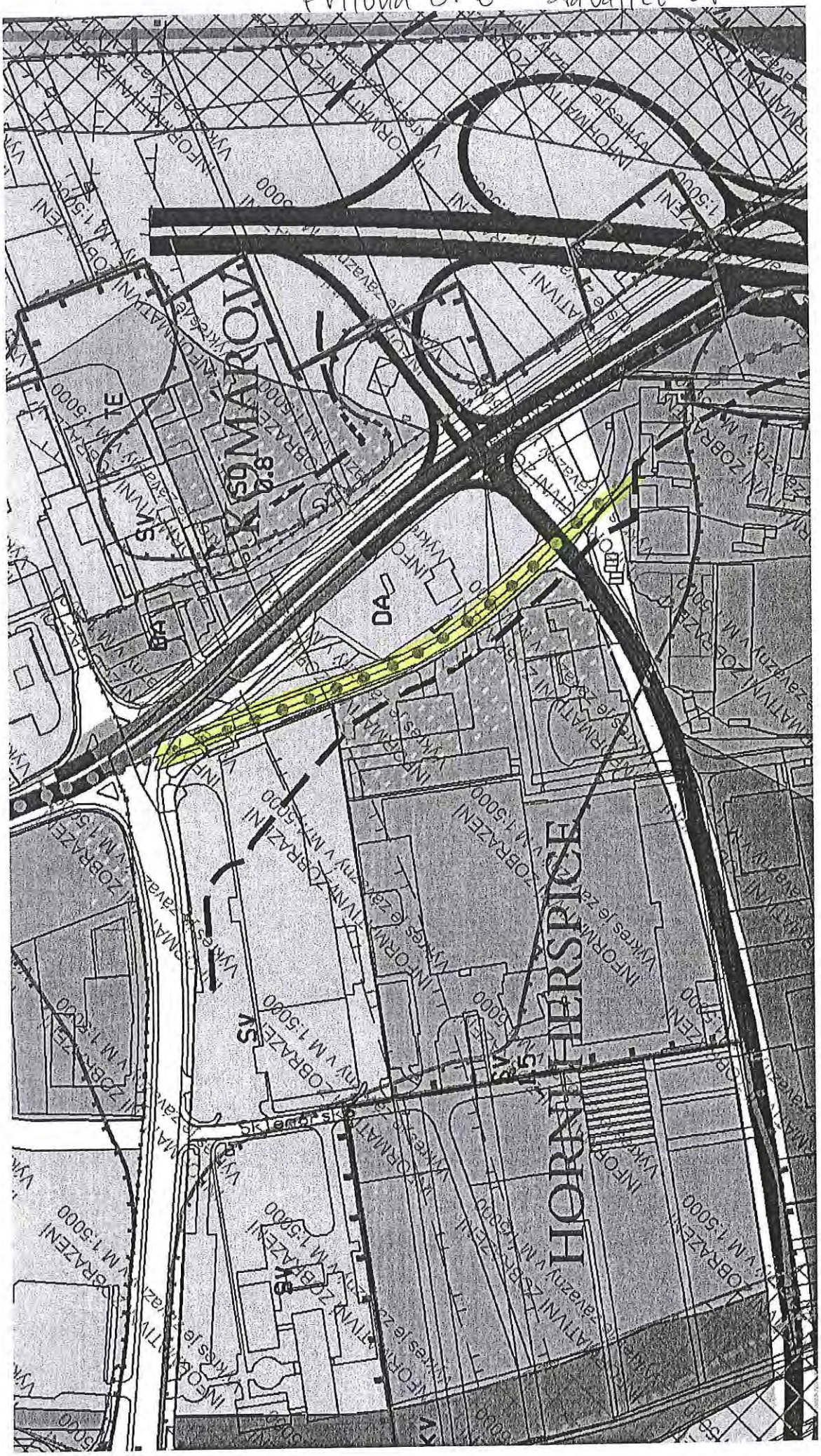
- Velkoobchodní prodejna nepotravinářského zboží včetně skladů a zázemí
- V 2.NP k žádným změnám nedochází.

Objekt po provedení stavebních úpravách v 1.NP obsahuje:

1.NP v řešené části – nové prodejní plochy, stávající prodejní plochy, 4x sklad, zádveří

Příloha č. 5 – plánovaná dostavba Centra Královka

Příloha č. 6 - stávající ÚP



Příloha č. 7 – schůze požadavku na plochy komerč. vyb.

MMB/0344603/2021
Námitky

MMB/0344603/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením pozemků v majetku podatele do plochy lehké výroby E a požaduje jeho zařazení do ploch komerční vybavenosti W.
Jedná se o pozemky, které tvoří areál „Centrum KRÁLOVKA“ při ulici Kaštanové. Areál je využíván více firmami jako kancelářské, prodejní či skladové prostory a související zázemí, na jednom z pozemků je situována stavba skleníku. Podatel také plánuje stavbu další budovy, která by byla určena ke stejnému využití jako další budovy v areálu.
Jedná se o plochy, které jsou ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové smíšené plochy výroby a služeb SV. Nový Návrh ÚP předmětné plochy klasifikuje jako stabilizované plochy lehké výroby E. Podmínky využití ploch lehké výroby E odpovídají zcela stávajícímu i budoucímu plánovanému využití areálu – Návrh ÚP tak stávající stav v území potvrdil. Na předmětné pozemky navazuje rozsáhlé přestavbové území, v němž je do budoucna nutno koordinovat několik (zejména dopravních) záměrů. Jihovýchodně od předmětných pozemků je vymezena plocha dopravy určená pro vozovnu VHD, smyčku tramvajové tratě pro tramvaj jedoucí z Hněvkovského a záchytné parkoviště „P+R“ umístěné výhodně v návaznosti na dálniční přivaděč a zároveň tramvaj do centra města. Přesnější rozvržení ploch a konečné využití území nelze v současné době předjímat. Celkově je lokalita určena pro produkční funkci.
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.“
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1050

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344620
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: … [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344620/2021
Námitky

MMB/0344620/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344626
Příl.:

2074

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	Brno New Town Square, s.r.o.
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	IČO 054 43 571
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika
E-mail:	tel. č.

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území: Trnitá (610950)

parc. č. 708/4, 708/10, 708/11, 708/12, 708/13, 708/34, 708/35, 708/36, 708/38, 708/39, 708/40, 708/42, 708/44, 708/45, 708/46, 708/56, 708/90, 708/91, 708/92, 708/93, 708/94, 708/106, 708/110, 708/114, 914/8, 983/1, 986/1, 986/2, 988/1, 988/3, 989, 990/4, 998/1, 998/2, 998/3, 998/4, 998/5, 998/6, 998/13, 998/19, 998/20, 998/24, 998/25, 1000/1, 1000/2, 1000/3, 1000/4

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

Městská část	Brno - střed
Katastrální území	Trnitá (610950)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 708/4, 708/10, 708/11, 708/12, 708/13, 708/34, 708/35, 708/36, 708/38, 708/39, 708/40, 708/42, 708/44, 708/45, 708/46, 708/56, 708/90, 708/91, 708/92, 708/93, 708/94, 708/106, 708/110, 708/114, 914/8, 983/1, 986/1, 986/2, 988/1, 988/3, 989, 990/4, 998/1, 998/2, 998/3, 998/4, 998/5, 998/6, 998/13, 998/19, 998/20, 998/24, 998/25, 1000/1, 1000/2, 1000/3, 1000/4 Dornych, Úzká, Uhelná, 602 00 Brno
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 22 str.

Souhlasíme s navrženými úpravami v Upraveném návrhu územního plánu města Brna zveřejněném dne 14.5.2021 pro opakované veřejné projednání.

V Brně dne 29.6.21	Podpi[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře námitky/připomínky
k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX

DORNYCH, ÚZKÁ, UHELNÁ

BRNO - STŘED

červen 2021

2/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Dornych, Úzká, Uhelná, 602 00 Brno - střed, k. ú. Trnitá, kraj Jihomoravský, Česká republika

VLASTNÍK POZEMKU: Brno New Town Square, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Trnitá (610950)

PARC. Č..

DOTČENÉ POZEMKY STAVBOU OBJEKTU POLYFUNKČNÍHO OBJEKTU DORNYCH (prostor staveniště), katastrální území Trnitá (Brno-střed); 610950						
p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Dotčená plocha	Majitel	LV	Poznámky
708/4	Ostatní plocha	291	291	Statutární město Brno	10001	
708/10	Ostatní plocha	121	121	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/11	Ostatní plocha	133	133	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/12	Ostatní plocha	150	150	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/13	Ostatní plocha	21	21	Statutární město Brno	10001	
708/16	Zastavěná plocha a nádvoří	94	94	Česká republika	60000	Stavba na pozemku č. ev. 120; stavba občanského vybavení; vlastnické právo KVINT spol. s r.o.
708/25	Ostatní plocha	67	27	Česká republika	60000	
708/28	Ostatní plocha	135	135	Česká republika	60000	
708/30	Ostatní plocha	129	31	Statutární město Brno	10001	
708/31	Ostatní plocha	11	11	Statutární město Brno	10001	
708/32	Ostatní plocha	98	98	Statutární město Brno	10001	

708/33	Ostatní plocha	17	17	Statutární město Brno	10001	
708/34	Ostatní plocha	75	75	Statutární město Brno	10001	
708/35	Ostatní plocha	611	611	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/36	Ostatní plocha	16	16	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/37	Ostatní plocha	199	199	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/38	Ostatní plocha	5	5	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/39	Ostatní plocha	67	67	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/40	Ostatní plocha	742	742	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/41	Ostatní plocha	49	49	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/42	Ostatní plocha	128	128	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/43	Ostatní plocha	7	7	Statutární město Brno	10001	
708/44	Ostatní plocha	44	44	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/45	Ostatní plocha	37	37	Statutární město Brno	10001	
708/46	Ostatní plocha	7	7	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/48	Ostatní plocha	76	63	Česká republika	60000	
708/49	Ostatní plocha	23	10	Statutární město Brno	10001	
708/51	Ostatní plocha	464	4	Česká republika	60000	
708/53	Ostatní plocha	776	88	Česká republika	60000	
708/56	Ostatní plocha	131	131	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/57	Ostatní plocha	999	11	Česká republika	60000	
708/58	Ostatní plocha	354	14	Statutární město Brno	10001	
708/84	Ostatní plocha	103	22	Česká republika	60000	
708/85	Ostatní plocha	9	9	Česká republika	60000	
708/86	Ostatní plocha	34	26	Česká republika	60000	
708/87	Zastavěná plocha a nádvoří	54	54	Statutární město Brno	10001	Stavba na pozemku č. ev. 120; stavba občanského

4/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

						vybavení; vlastnické právo KVINT spol. s r.o.
708/88	Ostatní plocha	2	2	Statutární město Brno	10001	
708/89	Ostatní plocha	30	30	Statutární město Brno	10001	
708/90	Ostatní plocha	186	186	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/91	Ostatní plocha	25	25	Statutární město Brno	10001	
708/92	Zastavěná plocha a nádvoří	31	31	Brno New Town Square, s.r.o.	165	Stavba na pozemku č.p. 420; stavba občanského vybavení; vlastnické právo Brno New Town Square, s r.o.
708/93	Ostatní plocha	44	44	Statutární město Brno	10001	
708/94	Ostatní plocha	298	298	Statutární město Brno	10001	
708/95	Ostatní plocha	52	31	Česká republika	60000	
708/96	Ostatní plocha	278	10	Statutární město Brno	10001	
708/97	Ostatní plocha	7	7	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/100	Ostatní plocha	51	51	Česká republika	60000	
708/101	Ostatní plocha	574	384	Statutární město Brno	10001	
708/102	Ostatní plocha	2	2	Statutární město Brno	10001	
708/103	Ostatní plocha	59	36	Statutární město Brno	10001	
708/104	Ostatní plocha	43	43	Statutární město Brno	10001	
708/105	Ostatní plocha	1	1	Statutární město Brno	10001	
708/106	Ostatní plocha	292	292	Statutární město Brno	10001	
708/107	Ostatní plocha	57	57	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
708/108	Ostatní plocha	20	20	Statutární město Brno	10001	
708/110	Ostatní plocha	3	3	Statutární město Brno	10001	
708/111	Ostatní plocha	166	11	Statutární město Brno	10001	

5/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

708/114	Ostatní plocha	196	196	Statutární město Brno	10001	
708/115	Ostatní plocha	82	32	Česká republika	60000	
708/116	Ostatní plocha	364	3	Statutární město Brno	10001	
822/8	Ostatní plocha	2045	53	Statutární město Brno	10001	
822/11	Ostatní plocha	4898	4590	Statutární město Brno	10001	
822/13	Zastavěná plocha a nádvoří	167	167	Statutární město Brno	10001	Součástí stavba bez č.p.; stavba občanského vybavenío vlastnické právo KVINT spol. s r.o.
822/14	Zastavěná plocha a nádvoří	40	40	Statutární město Brno	10001	Součástí stavba bez č.p.; stavba občanského vybavení vlastnické právo KVINT spol. s r.o.
822/16	Ostatní plocha	11	11	Statutární město Brno	10001	
822/17	Ostatní plocha	12	12	Statutární město Brno	10001	
822/18	Ostatní plocha	12	12	Statutární město Brno	10001	
822/19	Ostatní plocha	12	12	Statutární město Brno	10001	
822/20	Ostatní plocha	12	12	Statutární město Brno	10001	
822/21	Ostatní plocha	12	12	Statutární město Brno	10001	
822/29	Zastavěná plocha a nádvoří	20	20	Statutární město Brno	10001	
822/30	Zastavěná plocha a nádvoří	20	20	Statutární město Brno	10001	
914/7	Ostatní plocha	645	430	Statutární město Brno	10001	
914/8	Ostatní plocha	1217	1217	Statutární město Brno	10001	

6/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

914/9	Ostatní plocha	189	60	Statutární město Brno	10001	
981/1	Ostatní plocha	1910	246	Statutární město Brno	10001	
982/1	Zastavěná plocha a nádvoří	16	16	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
982/2	Ostatní plocha	208	33	Česká republika	60000	
983/1	Zastavěná plocha a nádvoří	363	363	Statutární město Brno	10001	
985/1	Ostatní plocha	2639	263	Statutární město Brno	10001	
986/1	Zastavěná plocha a nádvoří	1144	1144	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
986/2	Ostatní plocha	365	365	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
987	Zastavěná plocha a nádvoří	1041	1041	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
988/1	Zastavěná plocha a nádvoří	831	831	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
988/2	Ostatní plocha	376	376	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
988/3	Ostatní plocha	149	149	Statutární město Brno	10001	
989	Ostatní plocha	2768	2768	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
990/1	Ostatní plocha	5581	1176	Česká republika	60000	
990/2	Ostatní plocha	247	247	Česká republika	60000	
990/4	Ostatní plocha	49	49	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
990/5	Ostatní plocha	7	7	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
990/6	Ostatní plocha	12	12	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/1	Zastavěná plocha a nádvoří	10771	10771	Brno New Town Square, s.r.o.	165	Součástí stavba s č.p. 404; stavba občanského vybavení; vlastnické právo Brno

7/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

						New Town Square, s r.o.
998/2	Ostatní plocha	10	10	Statutární město Brno	10001	
998/3	Ostatní plocha	12	12	Statutární město Brno	10001	
998/4	Ostatní plocha	11	11	Statutární město Brno	10001	
998/5	Ostatní plocha	1092	1092	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/6	Ostatní plocha	984	984	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/13	Ostatní plocha	94	94	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/14	Ostatní plocha	4	4	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/15	Ostatní plocha	5	5	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/19	Zastavěná plocha a nádvoří	82	82	Brno New Town Square, s.r.o.	165	Součástí stavba bez č.p.; stavba pro obchod; vlastnické právo Brno New Town Square, s r.o.
998/20	Ostatní plocha	1	1	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/24	Ostatní plocha	87	87	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
998/25	Ostatní plocha	129	129	Brno New Town Square, s.r.o.	165	
1000/1	Zastavěná plocha a nádvoří	288	288	Brno New Town Square, s.r.o.	165	Stavba na pozemku s č.p. 270; stavba občanského vybavení; vlastnické právo Brno New Town Square, s r.o.
1000/2	Zastavěná plocha a nádvoří	192	192	Statutární město Brno	10001	Stavba na pozemku s č.p. 420; stavba

						občanského vybavení; vlastnické právo Brno New Town Square, s r.o.
1000/3	Zastavěná plocha a nádvoří	180	180	E.ON Distribuce, a.s.	354	Součástí stavba bez č.p.; stavba technického vybavení; E.ON Distribuce, a.s.
1000/4	Zastavěná plocha a nádvoří	84	84	Brno New Town Square, s.r.o.	165	Stavba na pozemku s č.p. 420; stavba občanského vybavení; vlastnické právo Brno New Town Square, s r.o.
1018/1	Ostatní plocha	1543	24	Statutární město Brno	10001	
1018/5	Ostatní plocha	254	30	Statutární město Brno	10001	

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. První návrh Územního plánu ze dne 24.3.2020
4. Upravený návrh Územního plánu pro opakované veřejné projednání
5. Zhodnocení změn v upraveném návrhu Územního plánu

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

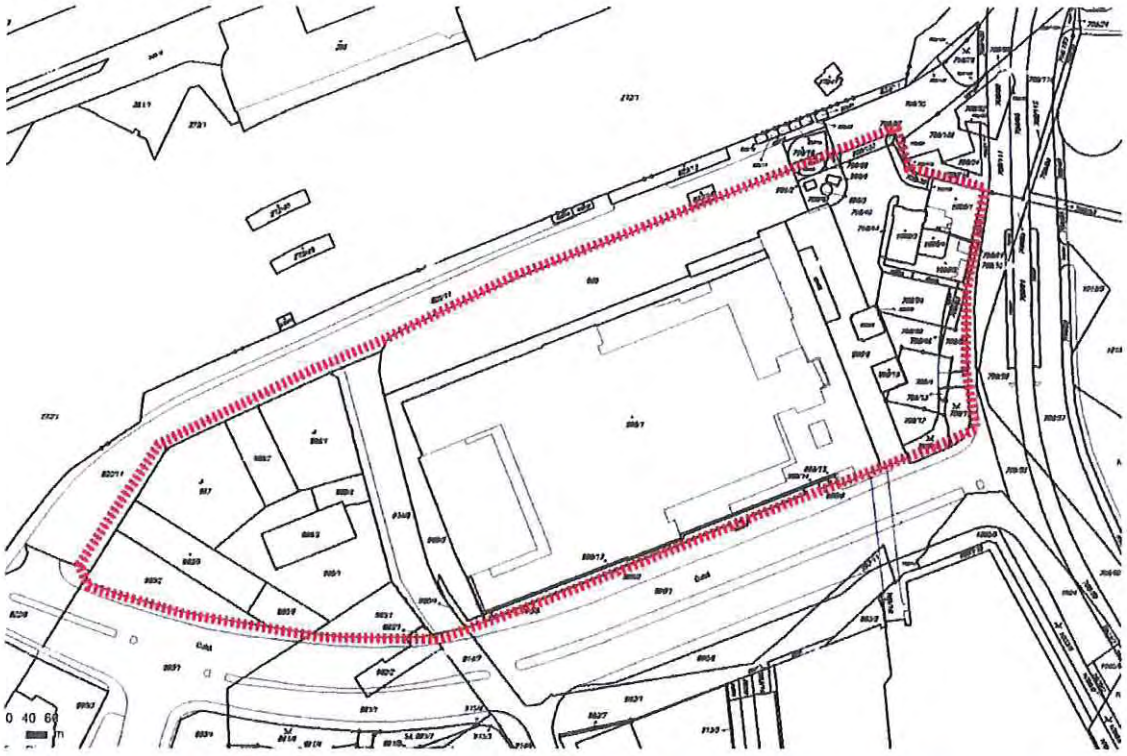
Řešené území se nachází v k. ú. Trnitá, na jižním okraji historického centra města Brna mezi ulicemi Dornych, Úzká, Uhelná a stávajícím hlavním železničním nádražím. Nyní se v dotčeném území nachází objekt obchodního domu OC Dornych, bývalý dům mládeže a další drobnější objekty. Značnou část plochy zaujímá parkoviště, část plochy i zeleň. Jde o zastavěné území.

Z východní strany lemuje lokalitu ulice Dornych, která prochází v současné době rekonstrukcí. Jižně od řešeného území se nachází ulice Úzká, nad jejíž úrovní je lávka pro pěší spojující nákupní centrum Galerie Vaňkovka s terasou obchodního domu (bývalé TESCO). Ulice Uhelná ústící do ulice Úzké je především obslužnou ulicí pro parkoviště v lokalitě. Severní stranu řešeného území lemuje kromě ulice Uhelné především stávající hlavní železniční nádraží. Nádraží má šest nástupišť a je důležitým dopravním uzlem. Přímo před ním se nachází tramvajový uzel. Pod nástupišti průjezdné části jsou dva tunely (podchody). Mezi oběma tunely vede hlavní podchod pro pěší, který ale není součástí železničního nádraží a spojuje historické centrum města (oblast ulice Nádražní, tramvajový terminál, OC LETMO a nástup do centra) s oblastí nové Jižní čtvrti. Pod stanicí se nachází ještě čtvrtý tunel, lidově zvaný „Myší díra", využívaný pro stánkový prodej levného zboží a je z hlediska pěšího provozu v území bezcenný. Hlavní nádražní budova je chráněna jako kulturní památka České republiky. Součástí památkově chráněného souboru nádraží je také nádražní pošta a přístřešky nástupišť.

Bezprostřední okolí řešeného území je různorodé. Severně se nachází stávající hlavní železniční nádraží, z východní a jižní strany je areál lemován komunikacemi malého městského okruhu – ulice Dornych a Úzká. Jižně od ulice Úzké je situováno nákupní centrum Galerie Vaňkovka, administrativní budova Triniti a budova Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, jihozápadním směrem pak volné nezastavěné a parkovací plochy. Východně od ulice Dornych jsou administrativní, obchodní a obytné budovy, v areálu bývalé Vlněny vznikl nový kancelářský park. Areál nabízí výbornou dostupnost na hradební městský okruh (Koliště, Dornych, Úzká, Nové sady, ...) i na malý okruh (Opuštěná). Umístění v blízkosti centra města Brna znamená dobrou dopravní dostupnost městskou hromadnou dopravou (tramvaje a autobusy), při stávající poloze hlavního vlakového nádraží i dopravní dostupnost vlakem.



10/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED





11/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

Dominantní objekt OD Dornych má ve většině plochy 4 NP a částečně 7 NP. Okolní objekty mají 4-6 NP.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí. Objekt je napojen na standardní technické sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Předmětné území je dle platného územního plánu města Brna definováno převážně jako smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a z části jako jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru (SJ). Jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru jsou v území návrhové (západní část řešeného území); smíšené plochy obchodu a služeb jsou v centrální části území stabilizované a ve východní části návrhové.

IPP ve východní části ploch je stanoveno indexem 3 a v západní části indexem 3-4,5

LIMITY ÚZEMÍ

- Území je ze severu a západu limitováno železničním tělesem
- Území se nachází v záplavovém území
- Částečně zde zasahuje území kontaminace podzemních vod
- Územím prochází prostorová rezerva pro severojižní kolejový diametr
- V západní i východní části lemují území tramvajové tratě stávající i plánované
- Území je vymezeno městskými třídami z jihu, jiho-západu i východu
- Přímo sousedí s Městskou památkovou rezervací
- Lokalita je v archeologicky cenném území – záchranný výzkum
- Území bylo ve 2. Světové válce bombardováno – pyrotechnický průzkum nutný

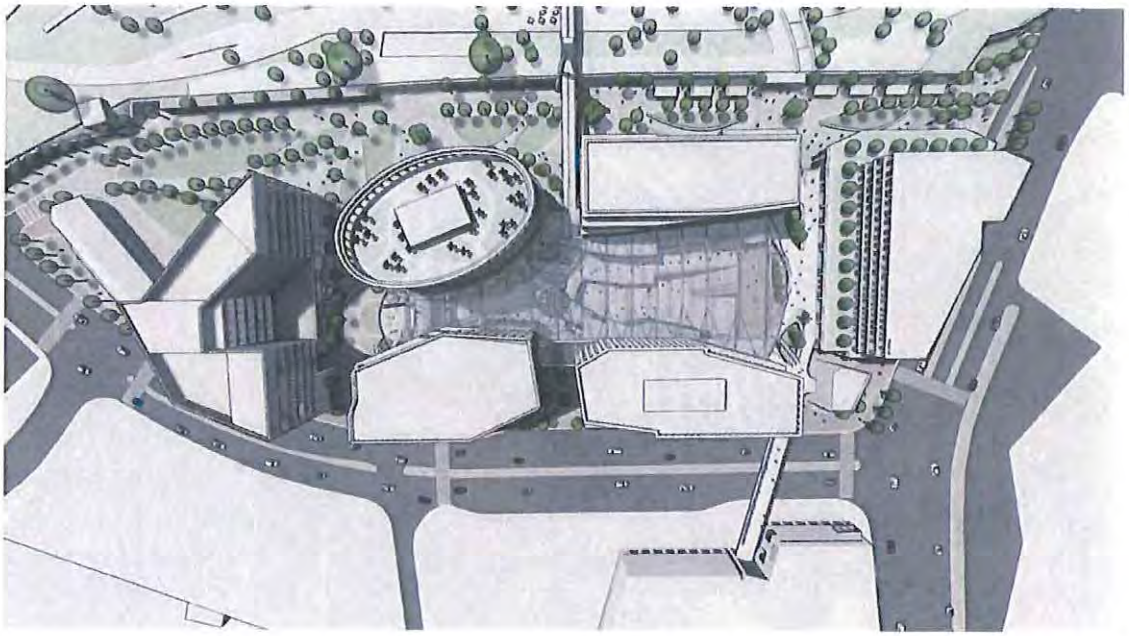
POTENCIÁL MÍSTA

Řešené území by se mohlo stát hlavní destinací na severním okraji Jižní čtvrti. Vedle napojení na historické jádro města (ulice Masarykova, Nádražní) je zásadní návaznost na budoucí bulvár a souběžný městský park. Na západním okraji řešeného území je plánováno umístění výhledové stanice podzemního regionálního vlaku (Severojižní kolejový diametr – SJKD)

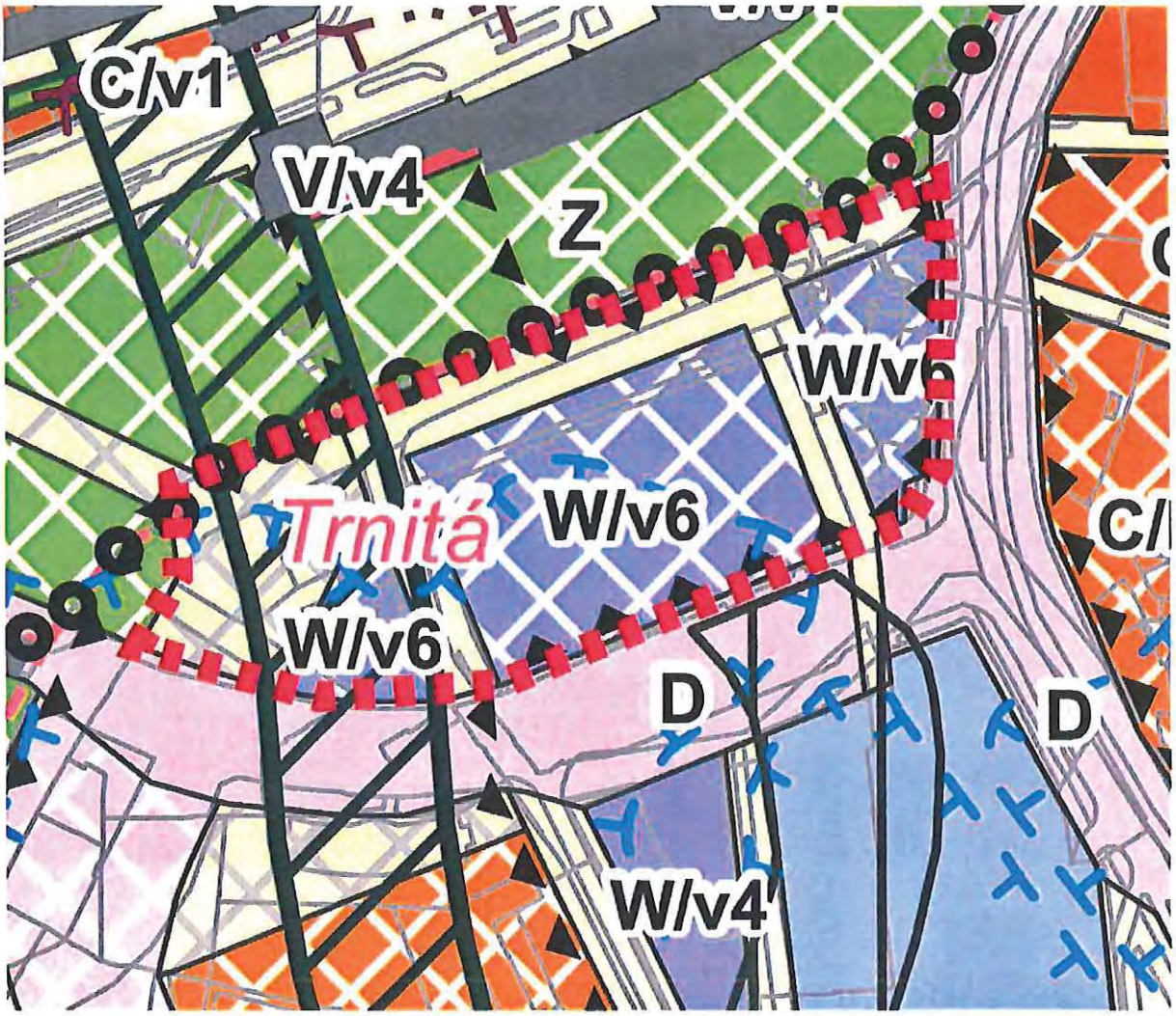
ZÁMĚR INVESTORA

V současnosti byla podána žádost o Územní rozhodnutí pro Polyfunkční komplex Dornych.

Polyfunkční komplex bude zahrnovat především stavební objekt, který tvoří šest nadzemních budov na společné podnoži o třech podzemních podlažích, provozní soubory a dále související dopravní a technickou infrastrukturu a sadové úpravy. Nadzemní části budov budou maximálně osmipodlažní. Prostor mezi šesti nadzemními objekty bude fungovat jako plnohodnotný městský prostor Plaza přístupný ze všech stran.



NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena třemi funkčními plochami.

Všechny leží v návrhové ploše **W/v6**:

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI - W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
  - ubytování
  - stravování

14/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

- nerušící výrobu a služby
- vědu a výzkum
- administrativu
- výstavnictví
- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti – V

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,
  - využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé

typologické kategorie budov.

- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

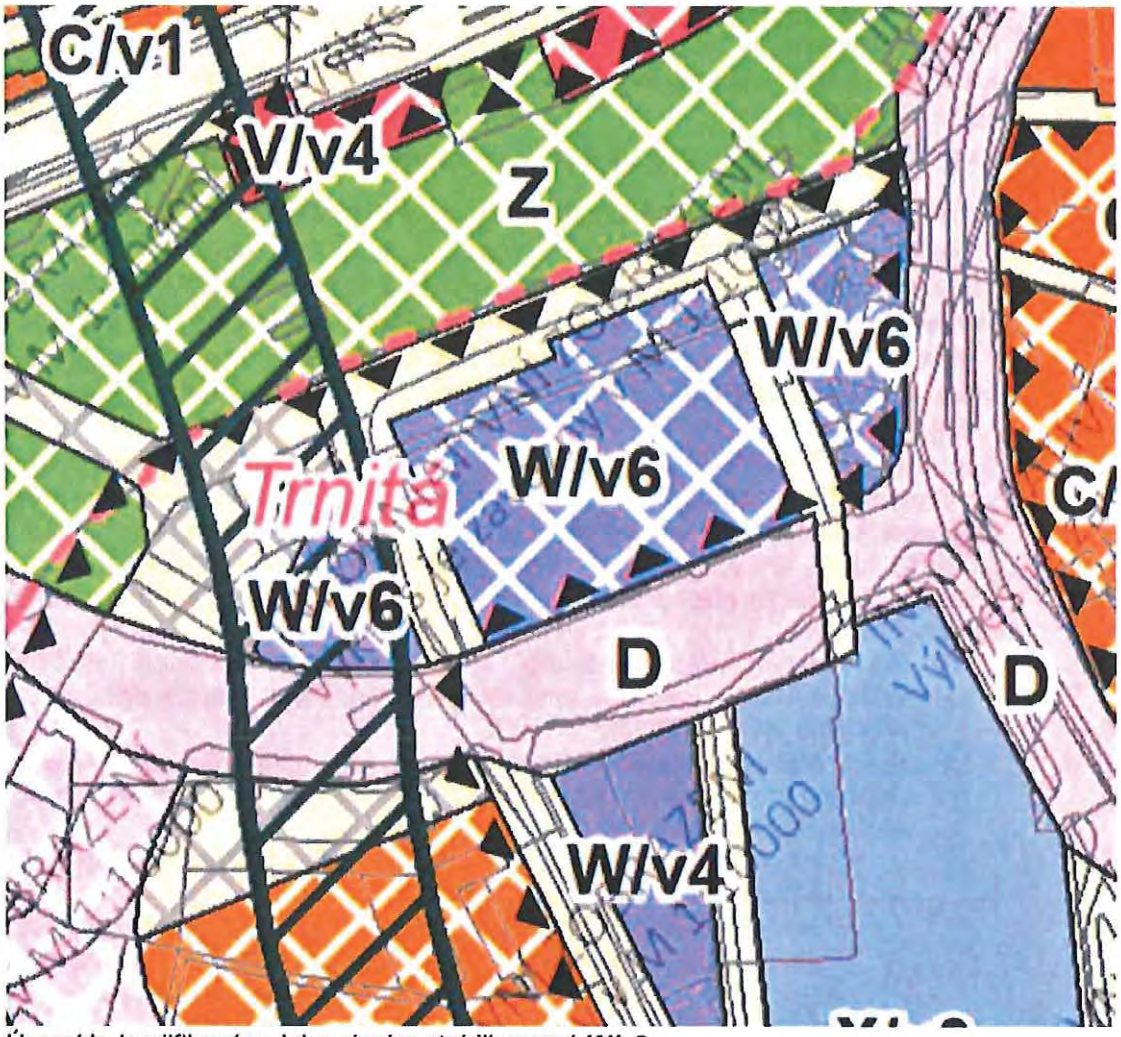
- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

Lokalita je zařazena do návrhové karty lokality Tr-2 Nová čtvrť Trnitá.

- Plochy smíšené obytné a plochy veřejné a komerční vybavenosti
- Podklad pro rozhodování v území využít územní studii Jižní čtvrť

- Okolí OD Dornych je součástí RP MPR
- Řešení sídelní zeleně dle ÚS Jižní čtvrť
- Odvodnění bude řešeno v rámci technické studie
- Lokalita je dotčena umístěním protipovodňového opatření

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v3**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

18/ DORNYCH, POLYFUNKČNÍ KOMPLEX, BRNO – STŘED

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,
  - vědu a výzkum,
  - administrativu,
  - výstavnictví,
  - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- **úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m**
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

ZHODNOCENÍ ZMĚN V UPRAVENÉM NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Souhlasíme s navrženými úpravami uvedenými v návrhu Územního plánu města Brna zveřejněném dne 14.5.2021 pro opakovaná veřejná projednání.

Současně požadujeme, aby při následném vypořádávání námitek a připomínek nedošlo ke změně v návrhu funkčního využití ani prostorových regulativů.

MMB/0344626/2021
Námitky

MMB/0344626/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Podání představuje souhlas s řešením a dále představuje požadavek na zachování prostorových a funkčních regulativů, přičemž tyto zůstávají v ploše beze změny. Námitce je tedy tímto vyhověno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344630
Příl.:

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

943

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	SPOLEK CHATAŘI - KNÍNIČKY, Z.S.
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	06619843
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	KNÍNIČKY č. ev. 217, 635 00 BRNO
E-mail:	[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území KÚ KNÍNIČKY parc. č. 541/1

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

Městská část	KNÍNIČKY
Katastrální území	KNÍNIČKY
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	CHATOVÁ OBLAST CHŘIBY
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ky-3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 8

V BRNĚ dne 23.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
602 00 Brno

Námitka k návrhu nového Územního plánu města Brna

Text námitky, včetně odůvodnění

1) **Nesouhlasíme s podmínkami využití v plochách rekreace R** ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada pro možnost výstavby rekreačních objektů **se zastavěnou plochou stavby max. 80 m2.**
Požadujeme, aby byla možnost výstavby pro rekreační objekty do 120 m2 zastavěné plochy a zastavěná plocha byla vázaná na velikost pozemku.

2) **Nesouhlasíme, aby bylo možno postavit rekreační objekt na pozemku menším než 450 m2.**

3) **Nesouhlasíme**, aby plochy rekreace R byly zařazeny jako **nestavební plochy**, které jsou definovány jako **Součást koncepce uspořádání krajiny,** které tvoří prvořadě ty plochy s rozdílným způsobem využití, které se nacházejí v nezastavěném území.

1

1

Odůvodnění:

Pro plochy Rekreace R – byly stanoveny následující podmínky:
Koncepce rekreace je stanovena pro zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí. V plochách rekreace je třeba respektovat následující zásady:

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

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH REKREACE
Plochy rekreace, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným kódem, který určuje jeho specifikaci:
-/-/i plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou být podsklepené a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a **zastavěnou plochu stavby max. 80 m2**.
Stavby pro rodinnou rekreaci nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace. Přípustné je příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby (např. kůlna, bazén, altán apod.) a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Přípustné jsou rovněž stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH REKREACE

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

Jako majitelé pozemků v rekreační oblasti Přehrada, máme k výše uvedeným navrženým regulacím následující námitky a cítíme se tímto návrhem značně poškozeni.

Podkladem pro nový územní plán byly následující studie:

1. **Územní studie Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh,** která měla za cíl:
   - sledování dlouhodobé koncepce rozvoje v rekreační oblasti Brněnská přehrada
   - změny Územního plánu města Brna (promítnutí dlouhodobé koncepce rekreační oblasti do návrhu cílového uspořádání území)

2. **Návrh změn ÚPmB vyplývající z Územní studie Rekreační oblast Přehrada.**

Tato studie byla také určena pro změny ÚPmB vyplývající z územní studie Územní studie Rekreační oblast Přehrada a byla pořízena z následujících důvodů:

OÚPR MMB schválil podle § 30 odst. 4 SZ možnost využití Územní studie Rekreační oblast Přehrada jako podklad pro rozhodování v území, tak i pro změnu Územního plánu města Brna. Uvedená územní studie zohledňuje dlouhodobou koncepci rekreační oblasti do návrhu cílového uspořádání území.

OÚPR MMB pořídil v listopadu 2014 „Návrh změn ÚPmB, vyplývajících z územní studie Rekreační oblasti Přehrada – výsledný návrh" (dále jen „Návrh změn") jako podklad pro pořízení změn v ÚPmB. Tento „Návrh změn" byl zapracován do tzv."Aktualizace ÚPmB", která byla vydána opatřením obecné povahy č.3/2014 s nabytím účinnosti 14.08.2014 a následně pak zrušena dne 23.01.2015 rozsudkem Krajského soudu v Brně.

Po zrušení této „ Aktualizace ÚPmB" byly změny znovu zařazeny do navrhovaných změn k ÚPmB - 43. Soubor, jehož součástí byla i změna B 10/15 - 0 (změna využití území vyplývající z územně plánovacího podkladu „Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh").

Tyto změny měly tedy být zapracovány do nového územního plánu města Brna a územní studie byly jedním z podkladů pro zpracovatele nového ÚPmB.

Navržené využití je však s těmito územně plánovacími podklady v rozporu.

Pro plochy rekreace na předmětných pozemcích byly stanoveny v územní studii následující regulace:

Rekreace pobytová rodinná – RR

Pozemky, stavby a zařízení, kterými jsou zajištěny podmínky pro pobytovou rekreaci ve stavbách rodinné rekreace v rekreační oblasti, včetně vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí ve vymezené ploše a je slučitelné s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

- *stavby pro rodinnou rekreaci (hlavní stavba)*
- *doplňkové stavby pro rodinnou rekreaci (terasy, bazény, altány, skleník, opěrné zdi,*

apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

- *výstavba nových staveb pro rodinnou rekreaci na dosud nezastavěných pozemcích*

Podmíněně přípustné využití:

- *jednotlivá zařízení služeb, veřejného stravování, sportu příp. dalšího vybavení za podmínky, že se jedná o doplňkovou funkci a odpovídá hlavnímu účelu využití ploch pro rekreaci RR (nesnižuje kvalitu prostředí a je slučitelná s rekreačními aktivitami)*

Podmínky prostorového uspořádání:

- *minimální velikost pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci je 500 m2*
- *index podlažní plochy pozemku IPP - 0,2*
- *index zastavění pozemku IZP - 0,3*
- *velikost staveb pro rodinnou rekreaci je stanovena vyhláškou 501/2006 Sb. v platném znění*
- *přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí.*

Z výše uvedeného je zřejmé, že návrh regulativů v novém územním plánu se zásadně odlišuje od návrhu regulativů navržených v územní studii Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh, který byl projednán s veřejností, a především s vlastníky předmětných pozemků.

V návrhu nového ÚPmB není limitována velikost pozemků, na kterých lze umístit novostavbu. Z toho vyplývá, že novou chatu o velikosti 80m2, tak můžeme umístit jak na pozemku který má 400 m2, tak i na pozemku který má 2000 m2.
Nový ÚPmB si klade za cíl zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí. V případě menších pozemků tato kvalita však nebude zajištěna, vznikne velký nepoměr mezi zelení na malých pozemcích a velkých pozemcích. Navíc může docházet k dalšímu dělení velkých pozemků na menší a dojde tak k daleko větší zastavěnosti rekreační oblasti.

Z praxe je zřejmé, že pro rekreační oblast není rozhodující velikost stavby pro rodinnou rekreaci, ale poměr mezi velikostí pozemku a celkovou zastavěností pozemku. I pozemky se stavbami nad 100 m2, mají-li odpovídající velikost pozemku, mají v daleko větší míře zachovanou zeleň, než malé pozemky se stavbami do 50 m2, které jsou zastavěny v současné době nepřiměřeně dalšími stavbami a zpevněnými plochami, a zeleň je zde zachována v minimálním množství.

Požadujeme, aby velikost staveb byla limitována maximální zastavěnou plochou rekreačního objektu 120 m2 a zastavěná plocha se odvíjela od velikosti pozemku a zastoupení zeleně na terénu v plochách, tak jak je navrženo pro disponibilní pozemky v rozsahu 80 % stavebního záměru. Dále požadujeme, aby minimální velikost pozemku pro umístění stavby pro rodinnou rekreaci byla 450 m2.

Velikost pozemku a zastavěnou plochu stavby by bylo možné limitovat např. regulativem:

„Plocha pozemku pro výstavbu (dostavbu) rekreačního objektu musí mít minimální velikost 450 m2 a musí tvořit minimálně 10 násobek plochy zastavěné objektem".
Tak by bylo možné postavit na pozemku o výměře 500 m2 pouze objekt o zastavěné ploše 50 m2, a na pozemku 1200 m2 postavit objekt o zastavěné ploše 120 m2.
Touto úpravou by byly daleko více zajištěny podmínky rekreace v kvalitním přírodním prostředí a nedocházelo by ke spekulativnímu dělení pozemků a nahuštění nežádoucí zástavby. Např. když se pozemek o výměře 1200 m2 rozdělí na 2 pozemky a na obou se bude stavět chata 80 m2, dojde k daleko většímu zastavění (160m2) než na původním pozemku, kde by byla chata 120 m2. A to nezahrnujeme další zastavěné plochy jako cesty, zídky, stání apod. kde by na dvou pozemcích byly tyto stavby dvojnásobně.
Bude-li mít pozemek pro stavbu pro rodinnou rekreaci méně než 500 m2, zhorší se podmínky a kvalita rekreace, vzhled krajiny, dojde k daleko větší zastavěnosti rekreační oblasti, zeleň bude zachována minimálně, neboť k dané stavbě se budou vázat další zastavěné plochy (venkovní terasy, bazény, cesty, stání pro auto, apod.)

Nesouhlasíme, aby plochy Rekreace – R byly specifikovány jako plochy volné nestavební. V plochách volných je regulace strukturována s ohledem na to, že je prioritně předpokládáno nestavební využití.

Plochy R byly přiřazeny k následujícím typům ploch:
· plochy městské zeleně – Z
· plochy krajinné zeleně – K
· plochy lesní – L
· plochy zemědělské – A
· plochy vodní a vodohospodářské – H
· plochy zahrádek – I

Jde o plochy, které jsou součástí koncepce uspořádání krajiny. Nesouhlasíme s tímto zařazením, předmětné pozemky jsou situovány v zastavěném území, a byly také vyhodnoceny a zařazeny v územní studie Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh do ploch stavebních.

Pro předmětnou plochu bylo stanoveno následující označení: **R/r1/i**
r ... rezidenční nízkopodlažní
1 ...výšková úroveň stavby 3 – 7m
i .... stavby pro rodinnou rekreaci do 80 m2

r - rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace, doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

Uvedená rezidenční nízkopodlažní struktura zástavby odpovídá zařazení do stavební plochy, nikoliv do nestavební.

Již v současně platném územním plánu dochází k velkým problémům s oceňováním pozemků, které spadají do plochy volné – nestavební, přitom se jedná o zastavěné pozemky s rekreačními objekty a dalšími doplňkovými stavbami.

Nesouhlasíme tedy, aby plochy R byly zařazeny do koncepce uspořádání krajiny, protože se zásadně neslučují s využíváním ploch, jako jsou další plochy zde uvedené - lesní, zemědělské a veřejné zeleně.

Závěr:

Nesouhlasíme s návrhem podmínek využití v plochách rekreace R ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada pro možnost výstavby rekreačních objektů a s jejím zařazením do nestavebních ploch.

V Brně dne 23 6. 2021

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
602 00 Brno

Námitka k návrhu nového Územního plánu města Brna

Text námitky, včetně odůvodnění

2

1) **Nesouhlasíme se stavbou dálnice R43 přes Bystrc, Kníničky a rekreační oblast přehrady.**
Požadujeme, aby plánovaná dálnice byla součástí potřebného dopravního obchvatu města Brna nebo byla vedena Boskovickou brázdou. Nebudeme mít námitky, pokud bude dálnice R43 svedena do tunelu po celé délce Bystrce, přehrady u hráze a Kníniček.

2

Odůvodnění:

V rekreační oblasti je nehorázné budovat dálnici s velmi hustým provozem. Hlukem, prachem a imisemi se velmi zhorší podmínky pro rekreaci. V současné době patří tato západní část Brna k ekologicky nejčistším. Hustým provozem na plánované rychlostní silnice R43 dojde ke znehodnocení této rekreační oblasti a znepříjemní Brňanům a nejen jim, klidnou a pohodovou rekreaci. Koncepce rekreace stanovuje zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí a dálnice do této koncepce jistě nepatří.
Rovněž vedení R43 přes sídliště Bystrc a obydlenou městskou část Kníničky rozum nebere. Dálnice znehodnotí bydlení i cenu nemovitostí obyvatel Bystrce, Kníniček i Bosonoh a také majitelům rekreačních objektů v rekreační oblasti Brněnské přehrady. Proč územní plán tyto občany a jejich majetky neochrání? Například svedením této komunikace do tunelu. Tunelem by bylo potřeba vést silnici R43 v Bystrci, přes hráz Brněnské přehrady a v městské části Kníničky. Svedení R43 do tunelu pouze v Bystrci není dostačující.

Jako majitelé pozemků v rekreační oblasti Přehrada, k.ú. Kníničky máme k výše navržené stavbě dálnice R43 výhrady a cítíme se tímto návrhem značně poškozeni.

Závěr:
Nesouhlasíme s návrhem výstavby dálnice R43 vedenou přes území Bystrce, Kníniček, Bosonoh a rekreační oblastí Brněnské přehrady. Požadujeme, aby tato komunikace byla součástí velkého okruhu města Brna, nebo byla svedena do tunelu a tím byla dotčená území, včetně jejich obyvatel ochráněna.
Požadujeme, aby potřebná silnice R43 byla budována s ohledem na životní prostředí a s ohledem na oprávněné námitky obyvatel.

V Brně dne 23. 6. 2021

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
602 00 Brno

Námitka k návrhu nového Územního plánu města Brna

Text námitky, včetně odůvodnění k rozvojové lokalitě v rekreační oblasti „Přehrada".

Jde o současně nevyužívanou parcelu bývalého areálu „Turistická základna mládeže při KV SSM, později nazvanou „hotel Družba" v katastrálním území Kníničky na ul. Hrázní, na levém břehu přehrady. (Karta Ky3). Nyní je majitelem parcely developerská firma.

3

1) **Nesouhlasíme s výstavbou velkého hotelového objektu v naší chatové oblasti Čihadla, jehož výška a rozměry naruší charakter okolní zástavby a zhorší podmínky rekreace okolních chat.**

2) **Požadujeme, aby plánovaná výstavba nad ulicí Hrázní, v chatové zástavbě měla funkční a prostorové využití R/v1/., tedy takové, aby nová výstavba neznehodnotila majitelům sousedních nemovitostí klidnou a pohodovou rekreaci, aby svojí výškou a velikostí nebránila ve výhledu z okolních nemovitostí na vodní hladinu přehrady, který je největší devizou této chatové oblasti a aby neznehodnotila cenu okolních nemovitostí.**

3

.

Odůvodnění:

Turistická základna mládeže při KV SSM byla vybudována v roce 1974 a později objekt sloužil jako hotel „Družba". Hotel byl v provozu až do roku 2000. Před výstavbou svazácké základny byly pozemky, potřebné pro výstavbu tehdejším majitelům zabrány, byly za pakatel vykoupeny popřípadě nahrazeny jinými méně lukrativními pozemky. Při výstavbě hotelu v chatové oblasti Čihadla již tenkrát komunisté dbali na to, aby hotel svou velikostí a výškou nenarušoval zdejší krajinu, aby sousedním pozemkům nenarušoval rekreaci a zohlednil jejich výhled na vodní plochu přehrady.
Od roku 2000 až do roku 2015 areál chátral. V roce 2015 pozemek, včetně hotelu a přilehlých chatek, koupila developerská společnost s tím, že starý hotel zboural a postaví zde nový, větší a vyšší.
Starý hotel byl po zbourání vymazán z katastru nemovitostí.
Po předložení projektové dokumentace developerem bylo zřejmé, že stavební záměr nového hotelu a přilehlých bungalovů bude mnohem rozsáhlejší, ubytovací kapacita bude mnohonásobně vyšší a celá stavba areálu nazvaná Hrázní I. a Hrázní II., znehodnotí zdejším chatařům rekreaci, znehodnotí jejich majetek. Pohoda rekreace bude narušena i provozem hotelu, hlukem, světelným smogem, dopravní obslužností hotelu a podobně. Územní řízení k stavbě hotelu bylo, na základě odvolání majitelů sousedního pozemku, na jaře 2020 zastaveno. Žádost o umístění stavby byla zrušena s tím, že záměr stavby hotelu nerespektuje stávající charakter území, nerespektuje daný index podlažní plochy ani není v souladu s prostorovými regulativy územního plánu.
Vzhledem k tomu, že v rozvojové lokalitě k.ú. Kníničky dle karty Ky-3 Čihadla bude zcela jistě developer stavět, požadujeme, aby funkční a prostorové využití dotčeného pozemku bylo jasně stanoveno v ÚP města Brna, popř. v závazné studii pro rekreační oblast Přehrada. Požadujeme výškové omezení stavby od 3 do 7 m, aby nedošlo k znehodnocení okolních pozemků a byla chatařům zachována kvalitní rekreace, včetně výhledu na vodní hladinu.

Poloha nemovitostí s výhledem na přehradu se promítá i do ceny pozemků. Při narušení rekreace provozem hotelu a omezením výhledu cena dotčených pozemků značně klesne.
Známe polohu starého zbouraného hotelu, jeho rozměry i výšku a na základě těchto poznatků dokážeme odvodit, jakou újmu stavba nového většího hotelu v této oblasti způsobí.
Starý zbouraný hotel měl rovnou střechu a nejvyšší bod střechy byl v nadmořské výšce 268 m n.m. Výška původního hotelu byla 11 m, včetně střechy (výška od vchodu do hotelu po nejvyšší bod střechy).
Proto žádáme výškové omezení stavby v rozmezí 3-7m po horní úroveň atiky (hlavní římsy). Zároveň požadujeme, aby při umisťování stavby byl zohledněn výhled sousedních pozemků na vodní hladinu přehrady.
Vzhledem k historii tohoto území, kdy soukromé pozemky v bývalé zahrádkářské kolonii, nyní v chatové oblasti, zabrali neprávem komunisté a postavili pro svazáky hotel, **požadujeme, aby** tato nespravedlnost byla napravena a **funkční i prostorové využití lokality po bývalém hotelu bylo označeno kódem R/.1/..** To je výškově stejně, jako jsou označeny všechny okolní pozemky, tedy výška 3-7m. Pozemek pro stavbu hotelového areálu leží přímo před soukromými chatami v zastavěné chatové oblasti. Vyšší stavba před chatami znehodnotí rekreační objekty sousedních pozemků a naruší rekreaci zdejším rekreantům. Velký hotel se sem nehodí a bude trnem v oku nejen chatařům, ale i ostatním návštěvníkům přehrady. Lokalita může být trvale znehodnocena. **Ideálním řešením by bylo, umístit na tento problémový pozemek rekreační chaty označené R/r1/i.**
Na pravém břehu přehrady v oblasti Rakovce a Kozí Horky jsou hotely a penziony. Jsou dvoupatrové, navzájem se tolerují, a nebrání si ve výhledu. Rekreační chaty pro individuální rekreaci mezi těmito hotely nejsou. Na levém břehu přehrady Územní plán umožňuje postavit developerovi vysoký hotel mezi soukromými chatami určenými k individuální rodinné rekreaci.

Závěr:

Nesouhlasíme s funkčním a prostorovým využitím v rozvojové lokalitě označené Ky-3, v rekreační oblasti Přehrada (vyklizená ruina bývalého hotelu Družba).

Žádáme, aby rozvojová lokalita Ky-3, určená pro zástavbu měla výškové označení ./.1/.., kdy výška stavby může být 3-7 m po atiku, namísto výškového omezení R/v2/.., kdy výška stavby může být po atiku 3-10 m, jak je u této lokality uvedeno v návrhu nového Územního plánu města Brna. Funkční a prostorové využití s výškovým omezením R/r1/i, mají všechny okolní stavby sousedící s uvedenou rozvojovou lokalitou a celá chatová oblast Čihadla.

Jako majitelé pozemků v této rekreační oblasti Brněnské přehrady máme výše uvedené výhrady a cítíme se novým návrhem ÚP města Brna poškozeni.

V Brně dne 23. 6. 2021

MMB/0344630/2021
Námitky

MMB/0344630/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Regulativ upravující velikosti zastavěné plochy v plochách rekreace je nutné chápat komplexně v kontextu maximální zastavěné plochy stavby a podílu zeleně. Cílem regulativu je omezit míru zástavby v území a zachovat jeho přírodní charakter při současném umožnění rekreace. Proto je stanovena podmínka maximální velikosti stavby bez ohledu na velikost pozemku, čímž je regulována míra narušení území jednotlivou stavbou (závislost velikosti stavby na disponibilním pozemku jde proti chráněnému zájmu), a dále podmínka zastoupení zeleně, čímž je regulována hustota staveb. Stavby nejsou určeny pro bydlení, proto lze 80 m2 zastavěné plochy považovat za dostatečné. Vzdálenosti mezi stavbami pro rekreaci jsou taktéž upraveny § 25 odst. 3 Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy vzdálenost mezi stavbami pro rodinnou rekreaci (při existenci volného prostoru mezi nimi) nesmí být menší než 10 m. V kontextu všech těchto regulací je tedy zamezeno nadměrnému zahušťování lokality stavbami a je taktéž zajištěna proporcionalita mezi velikostí stavby a velikostí pozemku.

Ačkoliv jsou plochy rekreace R zařazeny pod koncepci uspořádání krajiny, jedná se dle výkladů pojmů (str. 12 a následující závazné textové části návrhu pro první veřejné projednání) o plochy zástavby. Do koncepce krajiny jsou plochy rekreace zařazeny s ohledem na bod I. odst. 1, písm. e) přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb., která upravuje obsahové náležitosti územního plánu. Ze samotného zařazení ploch rekreace R do koncepce krajiny neplynou žádná omezení práv majitele pozemku. Způsob využití je dán zejména kapitolou 6 závazné textové části, která pro plochy rekreace R stanoví možnost výstavby rekreačních objektů při splnění daných podmínek. Z uvedeného je patrné, že plochy rekreace jsou určeny k zastavění, při respektování přírodního charakteru rekreačních lokalit. Vždy je tedy nutné, aby byly naplněny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, pouze je nutné přihlédnout k zásadám pro plochy rekreace (str. 55 závazné textové části návrhu pro první veřejné projednání).

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s výstavbou D43 přes Bystrc, Kníničky a rekreační oblast přehrady a je požadováno její vedení Boskovickou brázdou jako dopravní obchvat města Brna.

Řešení území 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.

Vzhledem k výše uvedenému nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

MMB/0344630/2021
Námitky

Odůvodnění:

Námitkou podatel nesouhlasí s výškovou úrovní v rámci rozvojové lokality Ky-3 a s připravovaným záměrem. Předně nutno zmínit, že v rámci připomínek a námitek nelze posuzovat přípustnost konkrétních záměrů. Také je nutné zmínit, že návrh územního plánu nemá vliv na stavby umístěné do doby nabytí jeho účinnosti, a tedy nemá návrh územního plánu žádný vliv na probíhající územní řízení před nabytím jeho účinnosti. Obecně lze konstatovat, že výšková úroveň 2 (3 až 10 m) odpovídá pro účely hromadné rekreace charakteru lokality. Výšková úroveň tedy přibližně odpovídá charakteru již dnes odstraněné stavby hotelu Družba. Výšková úroveň 2 je, i v porovnání s ostatními plochami, pro plochy rekreace bez specifického způsobu využití typická a vhodná a stanovení výškové úrovně zástavby 1 by bylo diskriminační. Plochy rekreace bez specifického využití byly stanoveny zejména v místech se současnou nebo dříve existující hromadnou rekreací. Jakožto odborný poklad byla využita územní studie Rekreační oblast Přehrada - výsledný návrh (2013), která v daném místě hromadnou rekreaci navrhuje též. Zvláštní plocha pro rekreaci je taktéž vymezena ve stávajícím ÚPmB a jedná se tedy o kontinuitu v územním plánování.

Nelze pro celou rekreační lokalitu nad ulicí Hrázní navrhnout jako volný typ zástavby, jelikož se jedná převážně o lokalitu rekreační, která volnému typu zástavby tak, jak je návrhem územního plánu nadefinován, neodpovídá. Zejména, volná zástavba je dle návrhu územního plánu tvořena převážně modernistickou sídlištní zástavbou. Je tvořena převážně rezidenčními budovami, mezi kterými jsou zpravidla veřejně přístupná prostranství. Tomuto rekreační oblast s převážně soukromými pozemky neodpovídá. Taktéž nelze veškeré plochy rekreaci vyhradit pro individuální rekreaci, protože oblast brněnské přehrady je významnou rekreační oblastí, která jako taková musí nabízet všechny způsoby rekreace, včetně rekreace hromadné, a to obzvláště v lokalitách, které k hromadné rekreaci sloužily dlouhodobě. Výška a velikost staveb je ošetřena příslušnými regulativy. K samotné rozvojové lokalitě Ky-3 lze pouze odkázat na předchozí bod.

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

1029

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
0344631

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344631/2021
Námitky

MMB/0344631/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

2466

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344635

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

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou…Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„…stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy,* ***tak na plochy přestaveb a změn v krajině*** *a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"* [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__“* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách.“*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Podpis podatele

Příloha č.1 – fotodokumentace

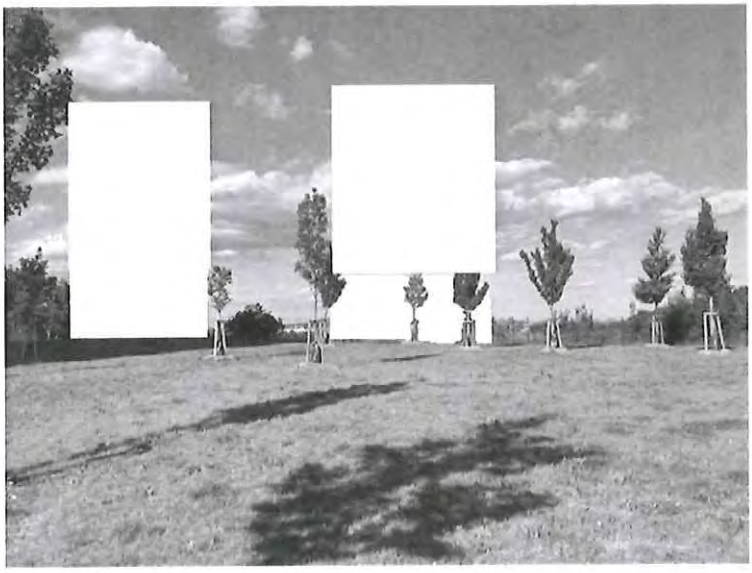
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





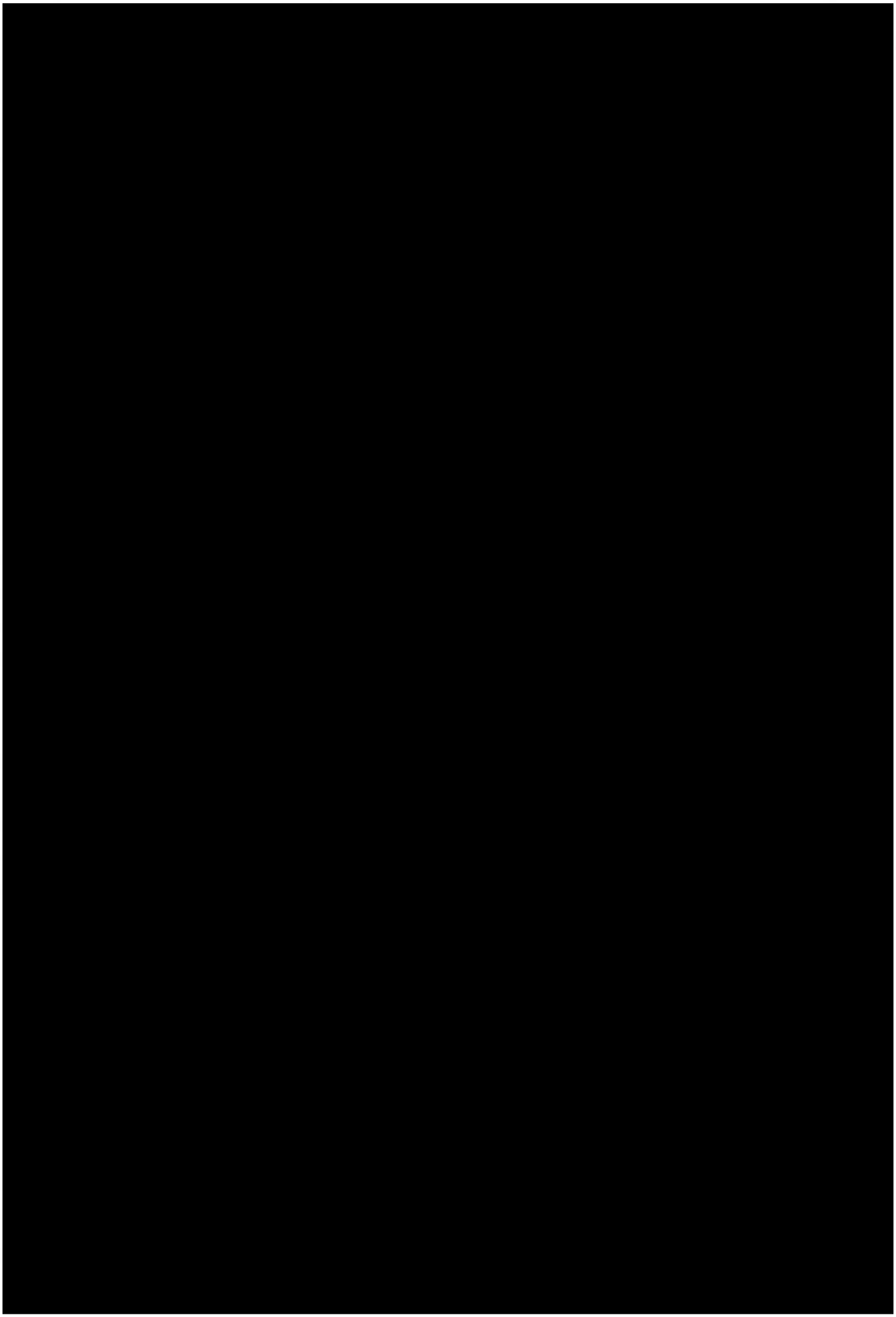
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo	[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344635/2021
Námitky

MMB/0344635/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

2073

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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: 0344640
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	BIBUS Real Estate s.r.o.
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	IČ 09688196
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Dukelských hrdinů 564/34, Holešovice, 170 00 Praha 7
E-mail [redacted]	
~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice (612146) parc. č. 761/1, 761/2, 762, 763/1, 763/2, 763/3, 763/4, 764, 765, 766, 767, 768, 769/1, 770, 811/18	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno – jih
Katastrální území	Přízřenice (612146)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 761/1, 761/2, 762, 763/1, 763/2, 763/3, 763/4, 764, 765, 766, 767, 768, 769/1, 770, 811/18 pozemky mezi ulicemi Vídeňská a Novomoravská a objekty Vídeňská 282 a Vídeňská 260
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 14 str.

Posun navrhované veřejné komunikace osou na severní hranici vlastněných pozemků se zachováním vazby na trasu navazující veřejné komunikace přes plochu Pr-1. Nesouhlasíme s případným posunutím veřejné komunikace, navrhované Územním plánem v sousední ploše PR-1, která by do ulice Novomoravanské vyústila v jiném místě než na okraji námi vlastněných pozemků.

Při umístění veřejné komunikace v polovině vlastněných pozemků je nebude možné zastavět jako celek. Tím je snížena jejich hodnota. Na zástavbu pozemků jedním objektem bylo v r. 2012 vydáno stavební povolení.
Posunutím navrhované komunikace na severní hranici vlastněných pozemků se zkvalitní prostupnost území. Veřejná komunikaci bude přímým pokračováním komunikace navrhované územním plánem v sousední ploše PR-1 a přisune se i blíže k zastávce tramvaje, resp. podchodu v ulici Vídeňské.

V Praze dne 24.6.2021	Podpis: .. [redacted]

BIBUS Real Estate s.r.o.
Dukelských hrdinů 564/34
170 00, Praha 7 - Holešovice
IČ: 09688196, DIČ: CZ09688196
.....①.....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

Bibus Real Estate

ul. Vídeňská

červen 2021

2/ BIBUS II.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: ul. Vídeňská, Přízřenice, Brno

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Přízřenice (612146)

p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
761/1	Ovocný sad	2618	BIBUS Real Estate s.r.o., Dukelských hrdinů 564/34, Holešovice, 170 00 Praha 7
761/2	Zastavěná plocha a nádvoří	61	
762	Ostatní plocha	24	
763/1	Zahrada	2 190	
763/2	Zahrada	565	
763/3	Zastavěná plocha a nádvoří	39	
763/4	Zastavěná plocha a nádvoří	20	
764	Zastavěná plocha a nádvoří	54	
765	Zahrada	1346	
766	Zastavěná plocha a nádvoří	309	
767	Zahrada	1 278	
768	Zastavěná plocha a nádvoří	30	
769/1	Zahrada	1 519	
770	Zastavěná plocha a nádvoří	30	
811/18	Ostatní plocha	133	

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě záměru vlastníka
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Zájmové území leží mimo území kompaktně rostlé městské zástavby. Je součástí pásu zahrádek na jižním okraji města Brna, který vznikl jižně od dálnice D1 mezi Obcí Moravany a ulicí Vídeňskou. Území je postupně dostavováno zejména podél ulice Vídeňské objekty do výšky 15 m. Lokalita má dobrou dopravní dostupnost dálniční sítě. Území je převážně rovinatého charakteru.

Zájmové území je v současnosti zastavěné pouze drobnými objekty zahradních domků.



Okolní

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Lokality je zařazena jako plocha stavební – stabilizovaná, plocha smíšená výroby a služeb

LIMITY ÚZEMÍ

- Ochranné pásmo dálnice
- Hluková zátěž

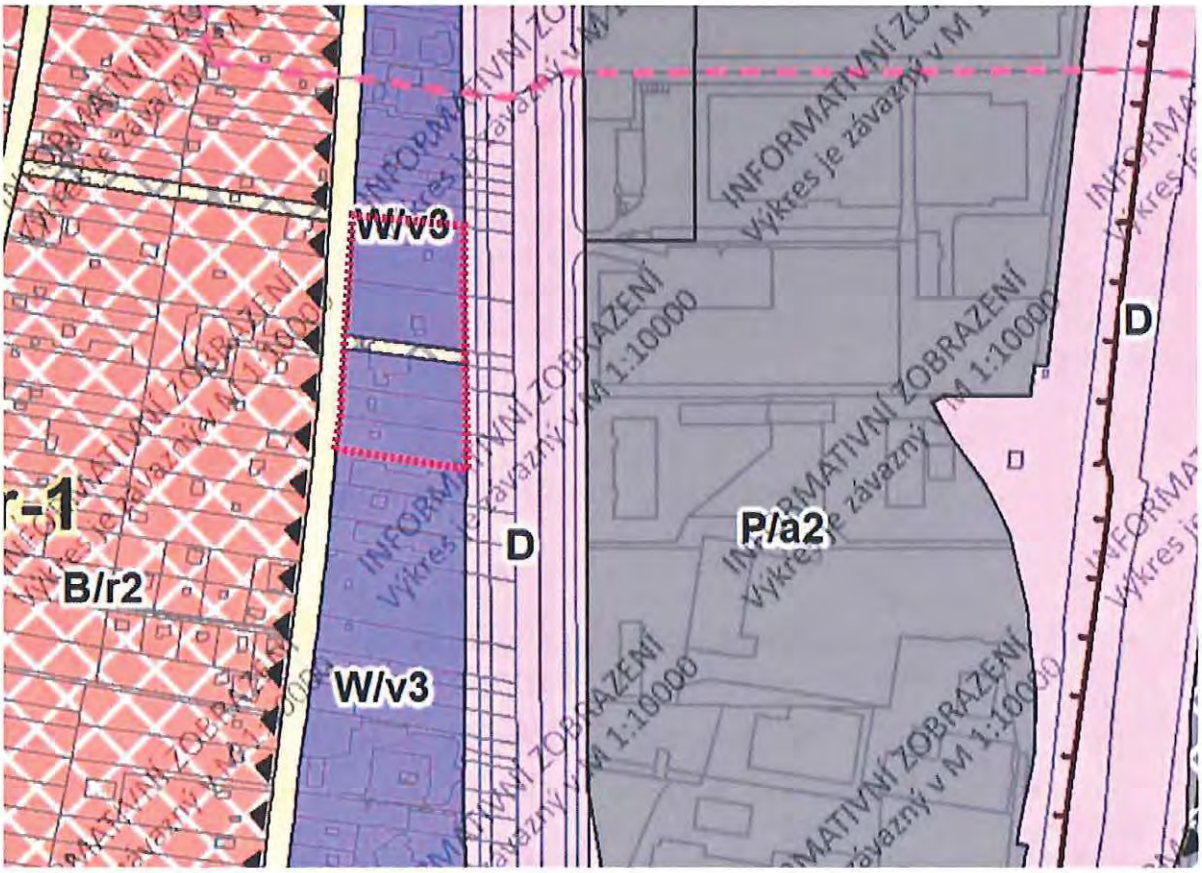
ZÁMĚR VLASTNÍKA

Záměrem investora je realizovat na pozemcích v jeho vlastnictví homogenní zástavbu, ve které se budou účely využití vzájemně doplňovat. Umístění pozemků na hranici mezi obytným územím a intenzivně využitou dopravní tepnou bude odpovídat využití zejména pro obchod, administrativu, služby, sídla firem, lehkou výrobu, skladování apod.
Stavebník připravoval na pozemcích výstavbu polyfunkčního objektu, pro který bylo v r. 2012 stavební povolení.



Situace DSP z r. 2012

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v3**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,
  - vědu a výzkum,
  - administrativu,
  - výstavnictví,
  - další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.

- **Podmíněně přípustné** je:
    - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
        - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
        - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
        - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

- využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
    - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
    - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo

- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba
Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby

podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- **úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m**

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

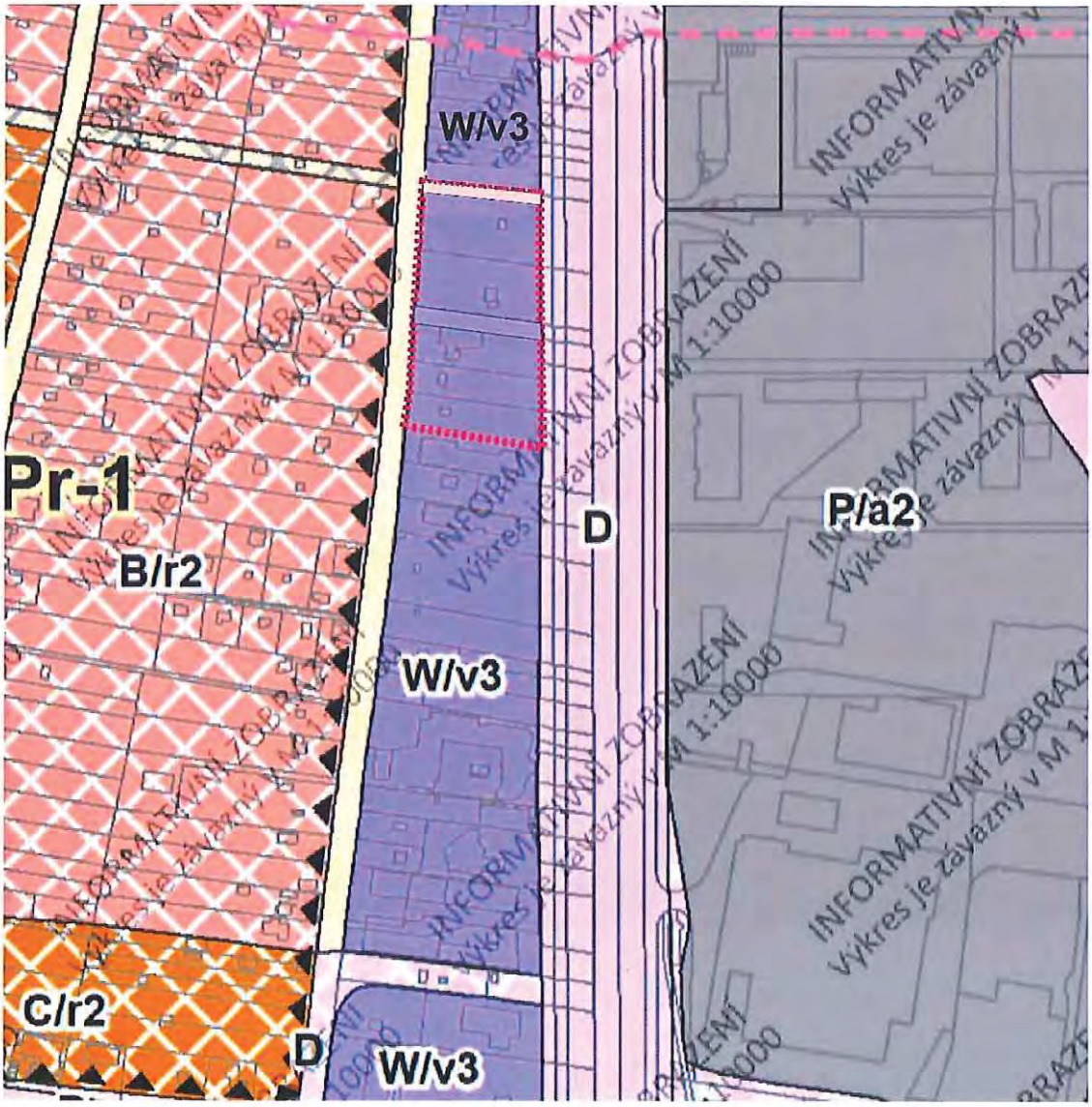
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

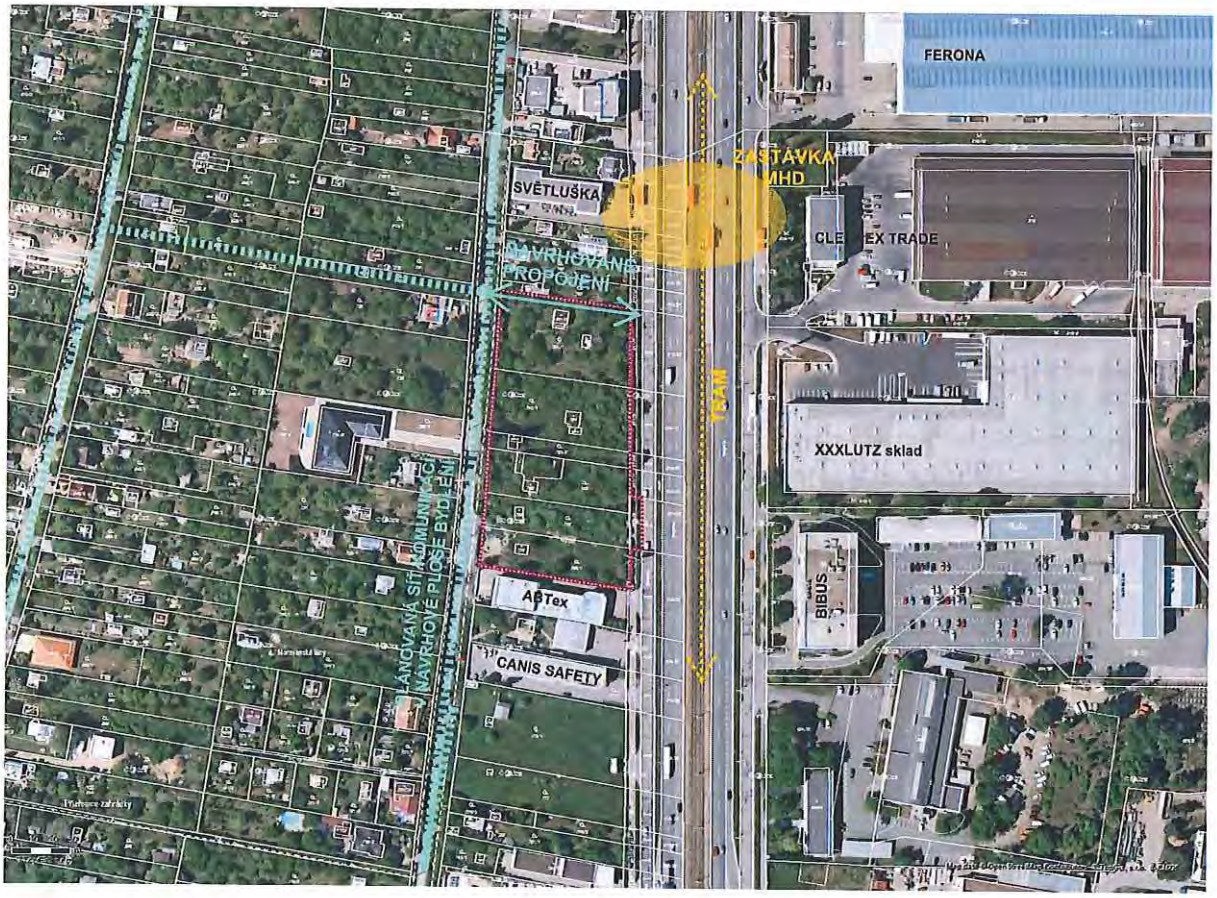
NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Posun navrhované veřejné komunikace osou na severní hranici vlastněných pozemků se zachováním vazby na trasu navazující veřejné komunikace přes plochu Pr-1. Nesouhlas s případným posunutím veřejné komunikace, navrhované Územním plánem v sousední ploše PR-1, která by do ulice Novomoravanské vyústila v jiném místě, než na okraji vlastněných pozemků.

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Při umístění veřejné komunikace v polovině vlastněných pozemků je nebude možné zastavět jako celek. Tím je snížena jejich hodnota. Na zástavbu pozemků jedním objektem bylo v r. 2012 vydáno stavební povolení.
- Posunutím navrhované komunikace na severní hranici vlastněných pozemků se zkvalitní prostupnost území. Veřejná komunikaci bude přímým pokračováním komunikace navrhované Územním plánem v sousední ploše PR-1 a přisune se i blíže k zastávce tramvaje, resp. podchodu v ulici Vídeňské.



MMB/0344640/2021
Námitky

MMB/0344640/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství mezi ulicemi Novomoravanská a Vídeňská na pozemku v majetku podatele.

Jedná se o návrhovou plochu veřejného prostranství situovanou na úzké parcele spojující ulice Vídeňskou a Novomoravanskou v k.ú. Přízřenice. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Veřejné prostranství bylo vymezeno v souladu s metodikou Nového ÚP (viz kap. 6.4.1.1 Závazné textové části), kdy „maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m. Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území“.

Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Poloha tohoto veřejného prostranství byla vymezena s ohledem na stávající parcelaci (samostatná úzká nezastavěná parcela) a dále byla prověřena územně plánovacím podkladem – Územní studií Moravanské lány I (UAD Studio s.r.o., 06/2009), která v tomto místě veřejné prostranství vymezila a takto bylo zpracovatelem převzato i do řešení Návrhu ÚP.

Nad rámec výše uvedeného a vzhledem k v podání uvedenému záměru vlastníka lze doplnit, že územní rozhodnutí je jedním z nástrojů územního plánování a územní plán, nehledě na jím stanovené funkční využití a prostorové uspořádání území, nijak neznemožňuje, neomezuje či jinak nebrání realizaci záměrů s pravomocně vydaným územním rozhodnutím. V daném případě, kdy má podatel, jak tvrdí, stavební povolení, je zřejmé, že jistě obdržel také pravomocné územní rozhodnutí - nemusí být tedy v nejistotě stran realizovatelnosti svého záměru, nehledě na nový územní plán. Po realizaci záměru se budou již na realizovaný záměr vztahovat jiné obecné regulativy, které stavebníkovi budou garantovat nerušený výkon jeho práv s ohledem na využívání stavebního záměru, jeho rekonstrukci, udržování ve stavu způsobilém užívání apod.

Na základě výše uvedeného se námitce nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344644

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

/29

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]. Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 *Zásah do pohody bydlení*

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m². Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m². Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m², které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m². Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m², plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"* [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní části nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Podpis podatele

Příloha č.1 – fotodokumentace

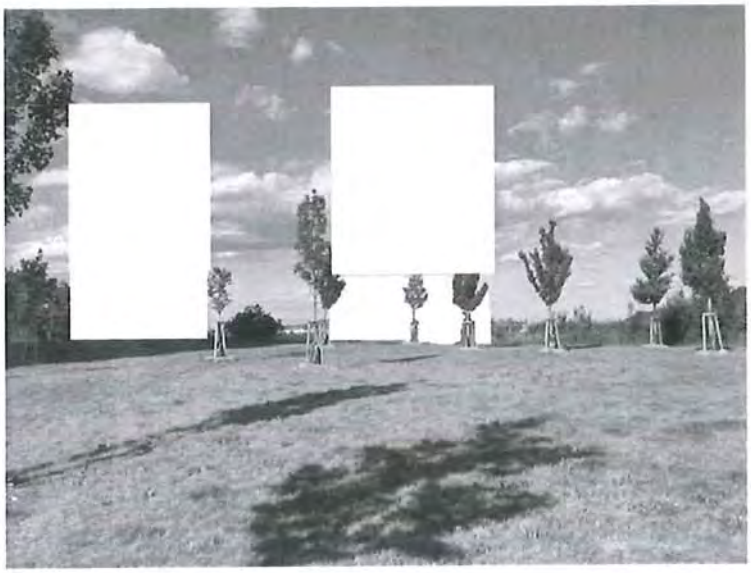
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





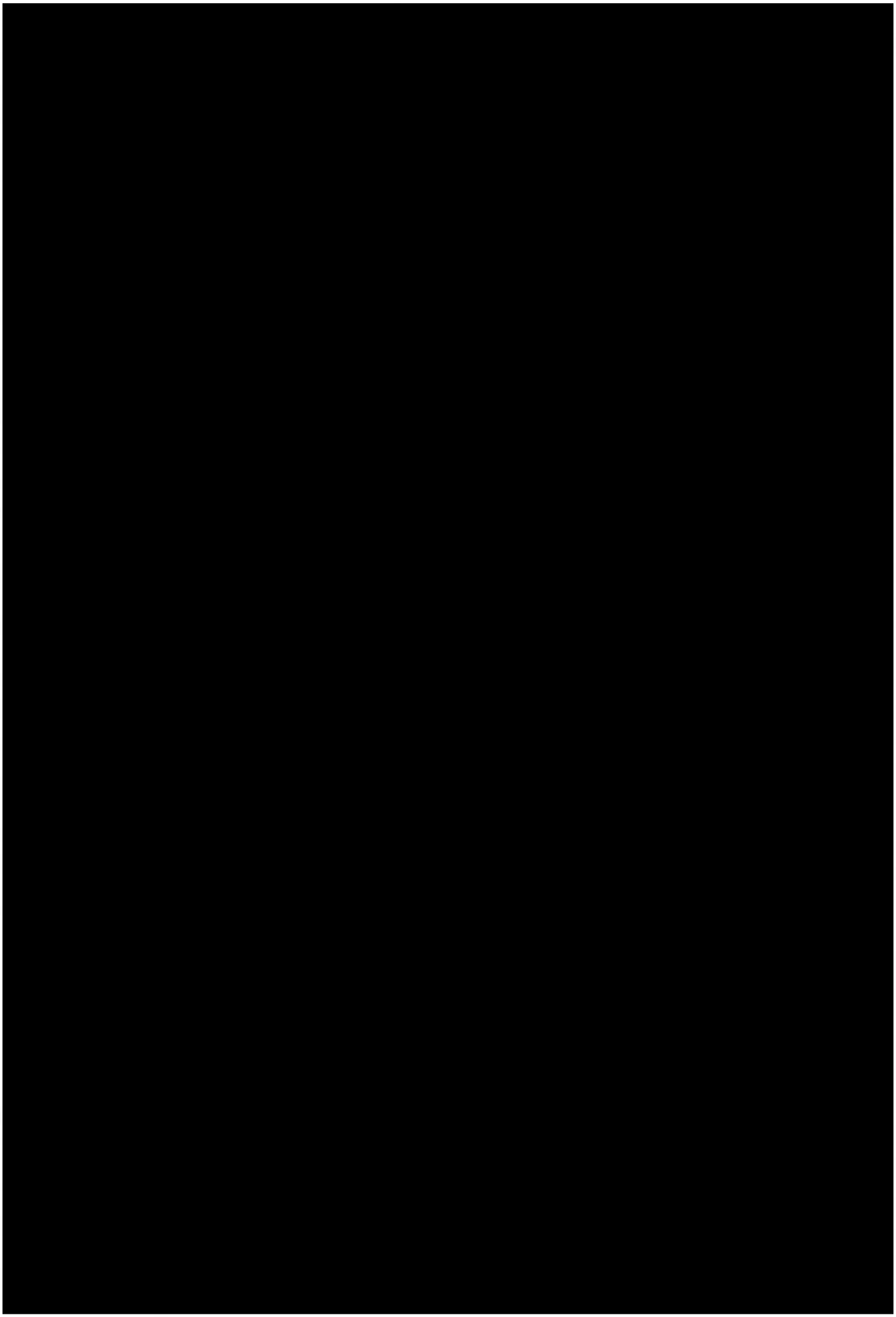
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení čtyřmi

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344644/2021
Námitky

MMB/0344644/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

2072

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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: 0344660
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
	~~**Fyzická osoba**~~**/právnická osoba**
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Hampshire Brno s.r.o.
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	IČ 25751298
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Dukelských hrdinů 564/34, Holešovice, 170 00 Praha 7
E-mail: juerg@mosaichouse.com	tel. č. +420 606 629 900
~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice (612146) parc. č. 824/2, 824/3, 824/4, 824/9, 824/20, 824/21, 824/22, 824/23, 824/24, 824/25, 824/30, 824/31, 824/32, 824/43, 824/51, 825	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Brno – jih
Katastrální území	Přízřenice (612146)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 824/2, 824/3, 824/4, 824/9, 824/20, 824/21, 824/22, 824/23, 824/24, 824/25, 824/30, 824/31, 824/32, 824/43, 824/51, 825 ul Vídeňská, areál BIBUS
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 13 str.

Změna výškové úrovně na úroveň 3

Výšková úroveň 3 umožní efektivně provést plánovanou modernizaci areálu v souladu s charakterem zástavby areálu i širšího území a s trendem vývoje investiční výstavby v této části města v posledních 15 letech.
Stávající objekty v areálu výrazně přesahují výškovou úroveň 2, resp.10 m (administrativní objekt u ulice Vídeňské má výšku 20 m).
I pro širší území je dle skutečnosti i dle návrhu územního plánu výšková úroveň 3 charakteristická.

Hampshire Brno s.r.o.
Dukelských hrdinů 564/34
170 00 Praha 7
IČ: 25751298 DIČ: CZ25751298

V Praze dne 27/06/2021 Podpis: [redacted] JEDNATEL

*nehodící se škrtněte

Hampshire Brno s.r.o.
Dukelských hrdinů 564/34
170 00 Praha 7
IČ: 25751298, DIČ: CZ25751298

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

BIBUS I.

ul. Vídeňská

červen 2021

[redacted]

2/ BIBUS I.

[redacted]

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: ul. Vídeňská, Přízřenice, Brno

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Přízřenice (612146)

p.č.	Druh pozemku	Celková plocha	Majitel
824/2	Ostatní plocha	12 176	Hampshire Brno s.r.o., Dukelských hrdinů 564/34, Holešovice, 170 00 Praha 7
824/3	Zastavěná plocha a nádvoří	633	
824/4	Zastavěná plocha a nádvoří	557	
824/9	Ostatní plocha	2 868	
824/20	Zastavěná plocha a nádvoří	1 463	
824/21	Ostatní plocha	5 464	
824/22	Ostatní plocha	2 710	
824/23	Ostatní plocha	6 038	
824/24	Zastavěná plocha a nádvoří	1 148	
824/25	Ostatní plocha	2 036	
824/30	Ostatní plocha	1 038	
824/31	Ostatní plocha	4 918	
824/32	Ostatní plocha	1 075	
824/43	Zastavěná plocha a nádvoří	464	
824/51	Ostatní plocha	322	
825	Zastavěná plocha a nádvoří	2 554	

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

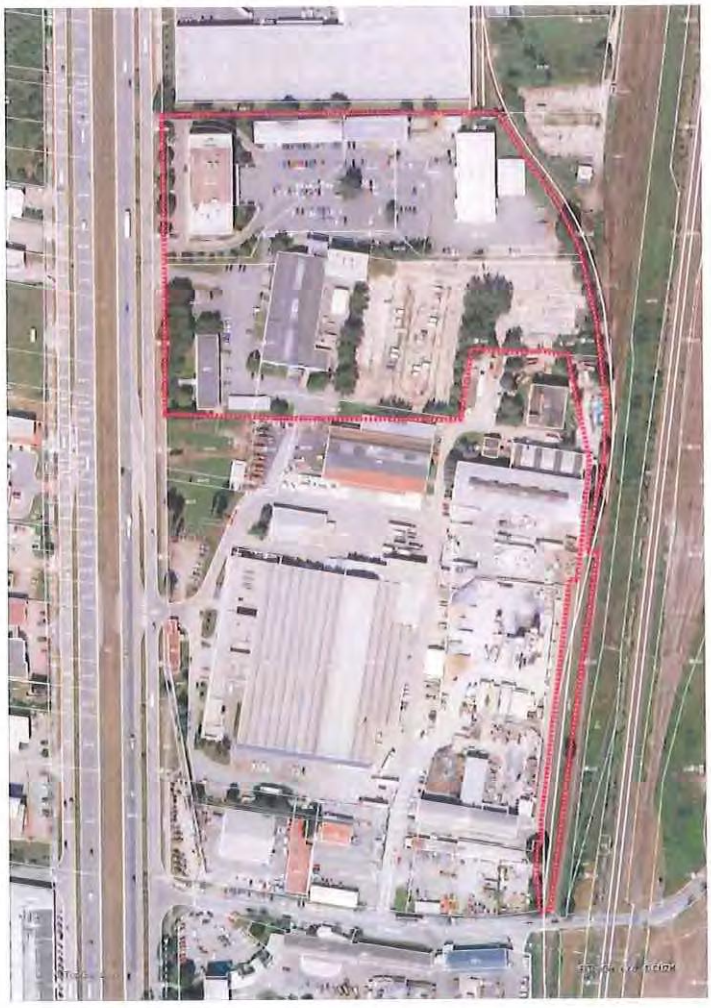
[redacted]

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Zájmové území leží mimo území kompaktně rostlé městské zástavby. Je součástí pásu zástavby na jižním okraji města Brna, který vznikl jižně od dálnice D1 mezi železniční tratí a ulicí Vídeňskou. Území je zaplněno výrobními areály s velkoplošnými i patrovými halami doplněnými vyššími objekty administrativy. Výška hal se pohybuje do cca 15 m, nejvyšší, nově postavená, kancelářská budova Viennapoint má výšku téměř 50 m. Lokalita má dobrou dopravní dostupnost dálniční sítě a napojení na vlečkový systém železnice.

Areál BIBUS I je využíván zejména pro výrobní, skladové účely a administrativu, část prostor je slouží pro vývoj a testování výrobků. Výška objektů se pohybuje mezi 1 až 5 podlažími. Nejvyšší budova u ulice Vídeňské je vysoká cca 16 m od úrovně ulice. Uvnitř areálu byl nedávno dostavěn nový čtyřpodlažní objekt pro administrativu. Plocha areálu je převážně rovinatého charakteru. Je třeba překonat výšku asi jednoho podlaží mezi obslužnou komunikací podél ulice Vídeňská a plochou areálu.



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Lokality je zařazena jako plocha stavební – stabilizovaná, plocha pro průmysl

LIMITY ÚZEMÍ

- Ochranné pásmo dálnice
- Železniční koridor a vlečka ochranné pásmo
- Hluková zátěž

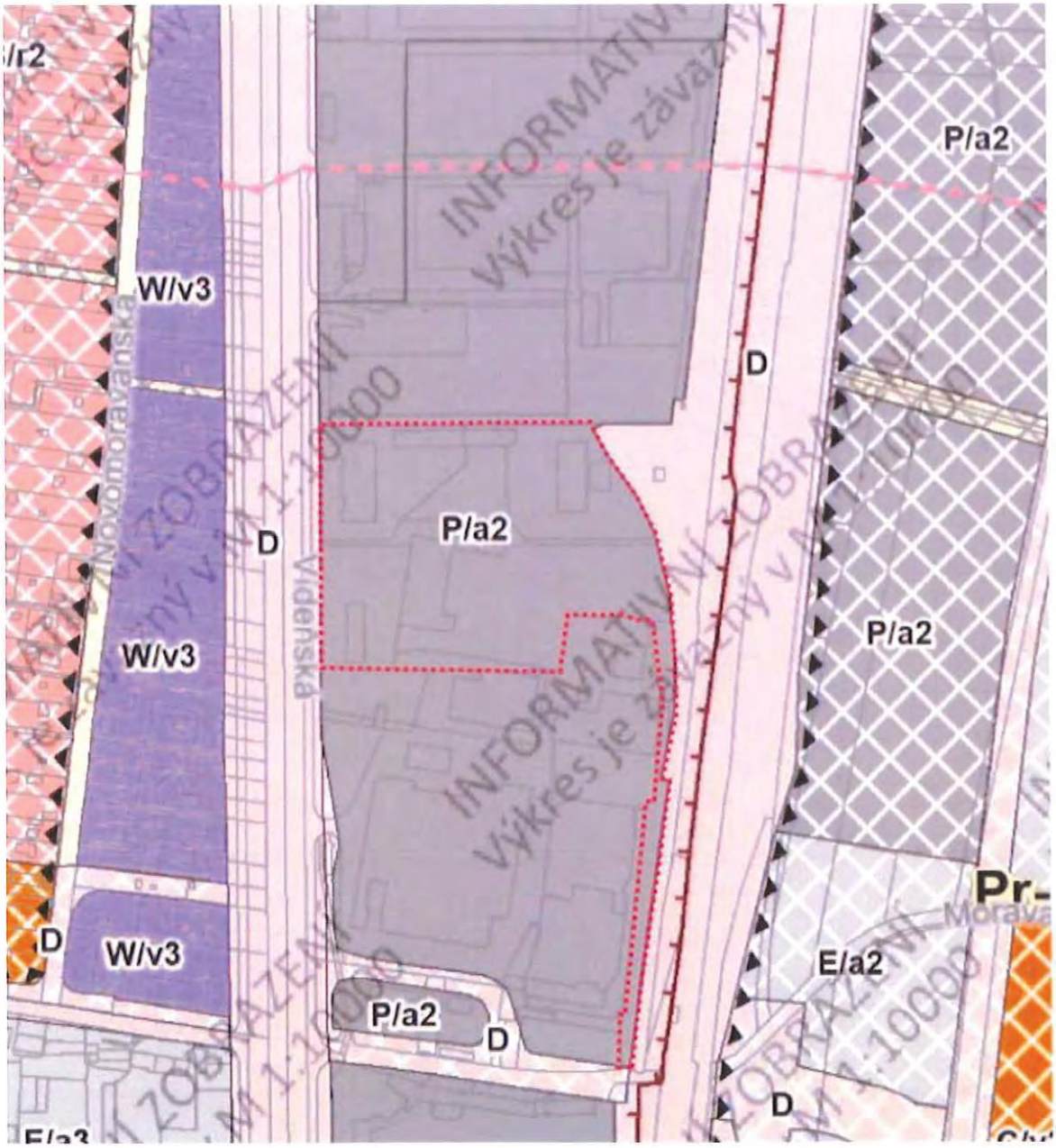
[redacted]

ZÁMĚR INVESTORA

Záměrem investora je areál postupně modernizovat dostavbou volných ploch a výměnou již stavebně opotřebovaných objektů. Účel využití objektů se od současného nebude zásadně odlišovat. Jednat se bude o lehkou výrobu, skladování, vývoj a testování produktů, obchod, administrativu a služby, zejména stravování.
Forma nových objektů bude odpovídat současným požadavkům na daný typ objektů,
Musí být dostatečně flexibilní pro změnu skladby prostor dle aktuálních požadavků. Areál bude doplněn o nové služby např. myčku aut, či krátkodobé ubytování.
Nová zástavba bude kombinovat jedno až dvoupodlažní výrobní a skladové haly se čtyř- až pětipodlažními objekty pro administrativu a služby.

[redacted]

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **P/a2**

[redacted]

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – P

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **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.

ADAPTAČNÍ OPATŘENÍ V PLOCHÁCH VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

V plochách výroby a skladování je preferováno využívání adaptačních opatření, týkajících se zejména střešních konstrukcí, v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

a = areálová zástavba

Je urbánní struktura zástavby oplocených nebo veřejně přístupných areálů nebo jejich kombinací. Je stanovena zejména v plochách výroby, sportu, veřejné a komerční vybavenosti.
Areálová zástavba může být součástí i jiné struktury (např. škola/školka v rezidenční zástavbě).
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY
Zástavba území je tvořena jedním nebo více areály a veřejným prostranstvím. Síť veřejných prostranství je v maximální míře spojitá a řešená s ohledem na zajištění prostupnosti území.
Zástavba je typologicky různorodá s ohledem na účel; budovy jsou obvykle většího měřítka, popř. různé velikosti, a jsou zpravidla volně umístěné v ploše areálů.
Oplocení areálů je přípustné jen tehdy, když je s ohledem na charakter areálu důvodné. Pokud je v ploše více areálů, musí být i mezi jednotlivými areály zajištěna prostupnost, pokud je to s ohledem na návaznosti v území důvodné. V případě zvlášť rozsáhlého samostatného areálu musí být zajištěna přiměřená a důvodná prostupnost územím i v rámci

[redacted]

tohoto areálu.
Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením areálů nebo budovami.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

[redacted]

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

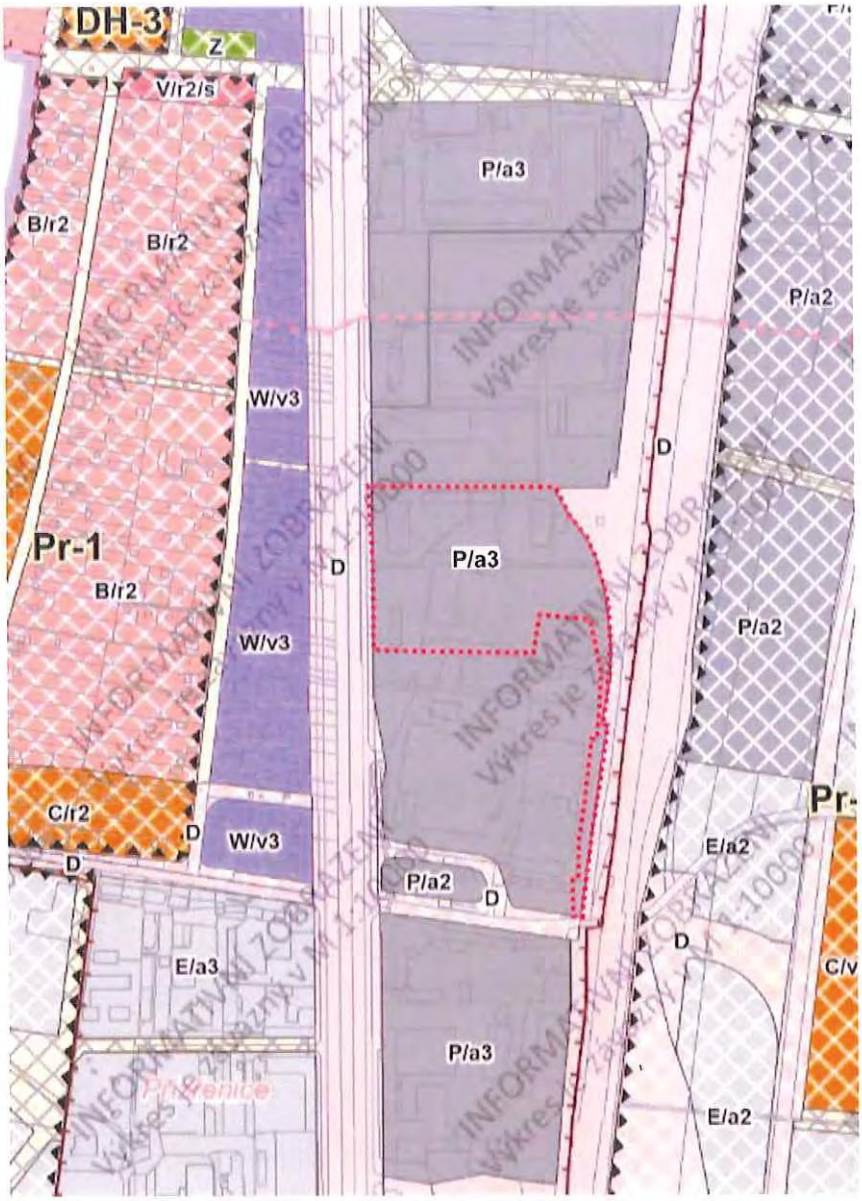
Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

[redacted]

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

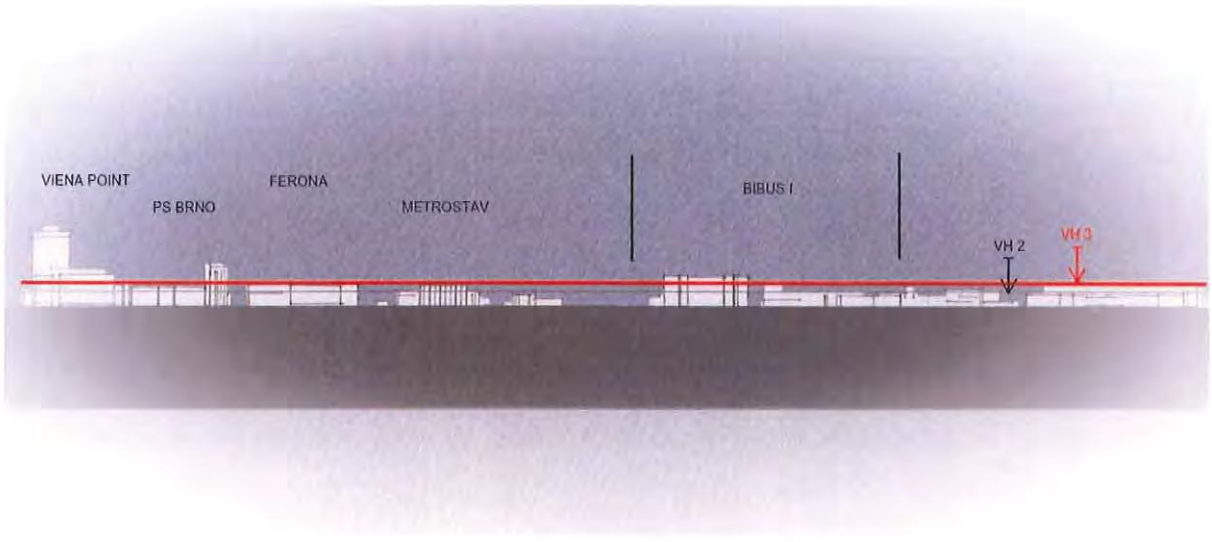


Změna výškové úrovně na **3**

[redacted]

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Výšková úroveň 3 umožní efektivně provést plánovanou modernizaci areálu v souladu s charakterem zástavby areálu i širšího území a s trendem vývoje investiční výstavby v této části města v posledních 15 letech.
- Stávající objekty v areálu výrazně přesahují výškovou úroveň 2, resp.10 m (administrativní objekt u ulice Vídeňské má výšku 20 m).
- I pro širší území je dle návrhu územního plánu výšková úroveň 3 charakteristická.



Pohled z ulice Vídeňské (zdroj Orientační 3D model Brna)

[redacted]

MMB/0344660/2021
Námitky

MMB/0344660/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s návrhem výškové úrovně plochy P/a2 při ulici Vídeňské, do níž jsou začleněny pozemky v majetku podatele. Námitkou je požadováno zvýšení výškové úrovně pro areál BIBUS na úroveň 3.
Dotčené pozemky jsou součástí plochy výroby a skladování P/a2 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, s postupem času se část původních objektů přiléhajících k ul. Vídeňské transformuje pro obchodní, kancelářské a komerční aktivity. Ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, je rozhodující převládající charakteristická výška staveb. Zde jsou to halové objekty, administrativní objekt při ulici Vídeňské je čtyřpodlažní. Celkově výšková úroveň 2 zahrnuje výškové rozpětí 3-10 m (tj. 1-3 podlaží). Máme za to, že zpracovatelem vymezená výšková úroveň plně potvrzuje stávající stav v území.
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.“
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
29. 06. 2021
MB: 0344662

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

1259

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Bohunice	
Katastrální území	Brno	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Lokalita Be – 1 Dvořiště	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Nesouhlasíme s výstavbou řady rodinných domků.

Odůvodnění: Daná lokalita je záplavová oblast, historicky sloužila jako jímací území při záplavách a v dnešní době významných klimatických změn jako přirozené zpracování přívalových dešťů.

Viz 15-ti minutový přívalový déšť 24, 6, 2020 kdy na 1 m^2 spadlo 38 litrů vody. Celá biodiverzita 9 ha byla podmáčená, což bylo patrné i vstupem do tohoto území.

Navrhujeme, aby tato lokalita + B/v4 byla sjednocená s návrhem rady Starého Lískovce na stabilizovanou zeleň.

V Brně dne ...29,6,2021.....

Podpisy: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344662/2021
Námitky

MMB/0344662/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Nesouhlasnou připomínku s vymezenými stavebními plochami C/v4 a B/r2 v západní části lokality Be-1 opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 MČ Brno - Starý Lískovec. Nesouhlasnou připomínku s vymezenou stavební plochou C/v4 v západní části lokality Be-1 na správním území sousední MČ (na k. ú. Starý Lískovec) opakovaně uplatnila při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 MČ Brno-Bohunice.

Návrh řešení rozsahu stavebních ploch v dané části lokality byl na základě uplatněného podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona, při vyhodnocení podání z 1. veřejného projednání v 06/2020 ponechán pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 beze změny, došlo pouze k úpravě funkční plochy z bydlení na funkci smíšenou obytnou.

Na základě připomínek MČ doručených při 1. opakovaném veřejném projednání se určený zastupitel navrženým řešením západní části lokality znovu zabýval a uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem 0553430/2021 ze dne 25.10.2021 (doplňujícím doporučení uplatněná dopisy č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 a č.j. MMB/0526164/2021 ze dne 8.10.2021) k lokalitě Be-1 na základě doporučení RMB R8/177 ze dne 20.10 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno – Bohunice a MČ Brno-Starý Lískovec, a to na omezení rozsahu návrhové stavební plochy C/v4 při západním okraji lokality a vymezení návrhové plochy městské zeleně Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy obou městských částí MČ Brno-Bohunice a MČ Brno - Starý Lískovec (MČ B-SL) alespoň částečně zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.

Touto úpravou bude pouze částečně vyhověno námitce požadující pouze plochu zeleně.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344667
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1258

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	Brno - Bohunice
Katastrální území	Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Příjezdová komunikace k přestupnímu terminálu Starý Lískovec z ulice E. Přemyslovny

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Nesouhlasíme s vybudováním nové komunikace mezi terminálem St. Lískovec a ulicí E. Přemyslovny.

Odůvodnění: Původní řešení bylo využívat komunikaci U Leskavy i pro MHD. Vybudováním komunikace dojde k podstatnému zhoršení komfortu bydlení v přilehlých domech. Rovněž dojde ke znehodnocení dětských hřišť, která byla nemalým nákladem nedávno zrenovována. Uvedená lokalita slouží nejen k volnočasovým aktivitám občanů z jiných městských částí, rovněž přilehlá plocha slouží jako psí výběh.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344667/2021
Námitky

MMB/0344667/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením koridoru veřejného prostranství propojujícího terminál ve Starém Lískovci s ulicí Elišky Přemyslovny a je požadováno jeho zrušení. Podatel navrhuje řešit připojení terminálu stávající ulicí U Leskavy. Dále je vyslovena obava z možného průjezdu přes ulici Dvořiště na ulici Lány.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl v předmětné lokalitě upraven z hlediska šířky plochy veřejného prostranství, propojující ulici Dvořiště s koridorem veřejného prostranství od terminálu, pro příčné vazby v území, zajišťující bezprostřední obsluhu navazujících ploch s doplněním městské zeleně Z.

Propojení terminálu s ulicí Elišky Přemyslovny bylo územně prověřeno a je jediným možným řešením v případě, že bude potřeba navýšit kapacitu zajíždějících a ukončených spojů v terminálu i ve vztahu s obsluhou zastávky na železniční trati. Jelikož je terminál součástí textové části Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, je nutné případné navýšení předpokládat i ve vazbě na okolní obce v rámci brněnské aglomerace.

Komunikaci v ulici U Leskavy nelze kapacitně rozšířit nebo upravit s ohledem na blízkost zástavby rodinných domů.

Kolem koridoru veřejného prostranství je v případě potřeby možné řešit nebo vybudovat izolační zeleň a případná protihluková opatření, navazující na rozsáhlejší plochy městské zeleně Z, které je možno i nadále využívat pro potřeby občanů a v těchto plochách realizovat zařízení pro rekreaci obyvatel.

Z tohoto pohledu se z územního hlediska jedná o výhledové řešení související s případným rozvojem terminálu v případě, že koridor v ulici U Leskavy bude z nějakého důvodu nedostačující.

Pro úplnost uvádíme, že až v rámci projektové dokumentace je možno navrhnout konkrétní opatření.

Z hlediska obavy z průjezdu přes ulici Dvořiště na ulici Lány uvádíme, že to, jakým způsobem bude stavebně-technicky komunikace provedena a jakým způsobem upraven budoucí provoz na tomto propojení není předmětem řešení územního plánu, ale následné úpravy organizace dopravy, která stanoví podmínky provozu, případně zamezí průjezdu některému typu dopravy.

Vzhledem k výše uvedenému nelze požadavek zohlednit.

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

936

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344668
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	Pravoslavná církevní obec v Brně
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	Úvoz 58/62, Brno-město, 60200 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~~ Město Brno..... parc. č. .....680.....	

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

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad úrovni 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 23.06.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344668/2021
Námitky

MMB/0344668/2021

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/0344668/2021
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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021

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

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]

[redacted] uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.

- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"* [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 22.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

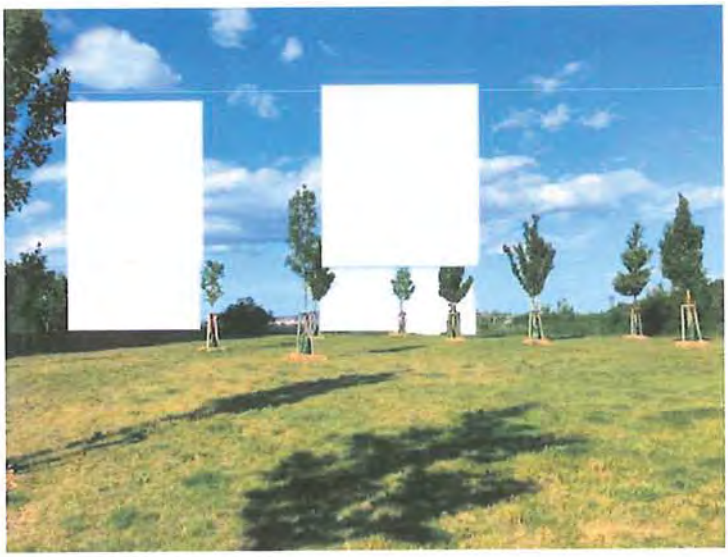
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

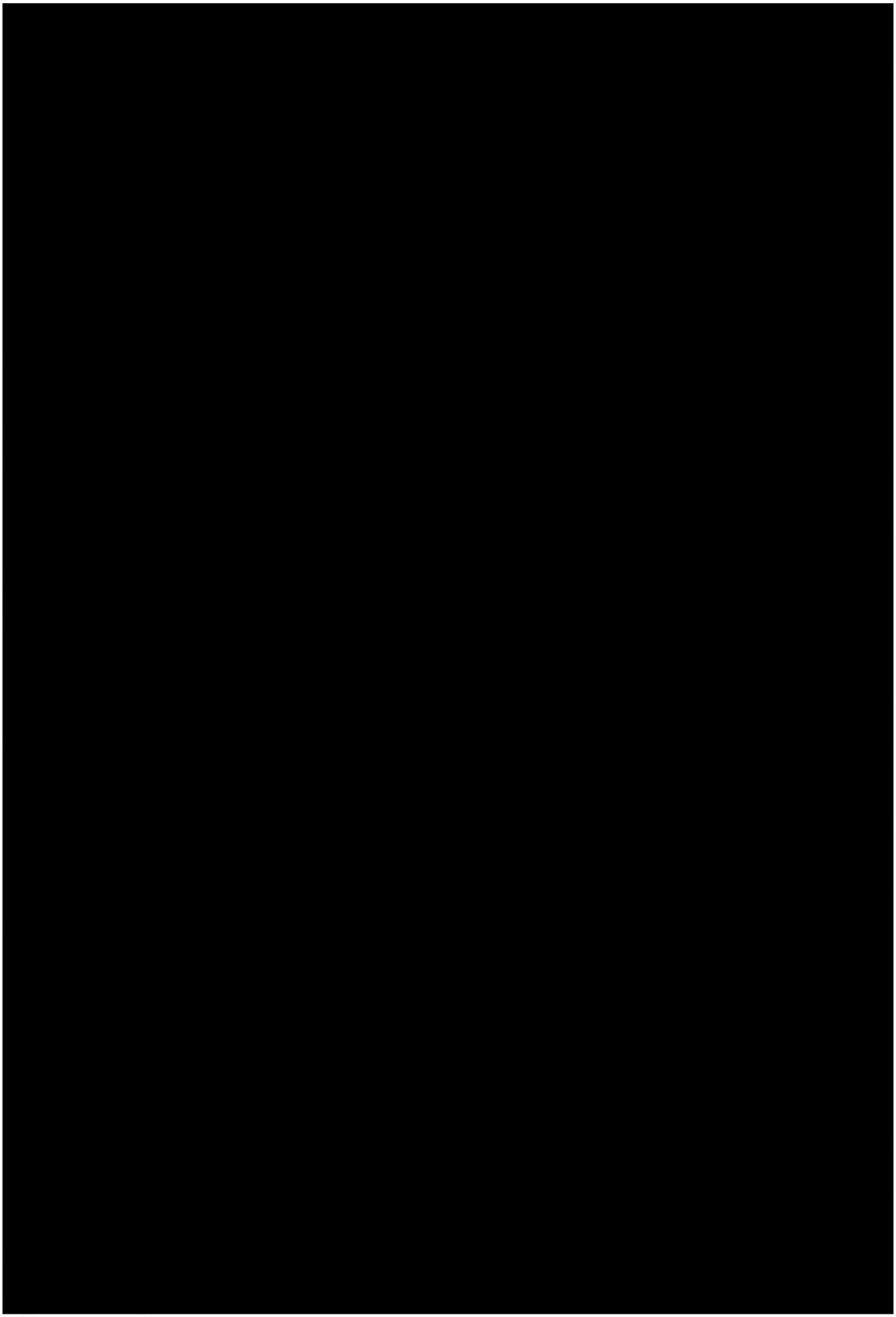
Číslo LV: [redacted]

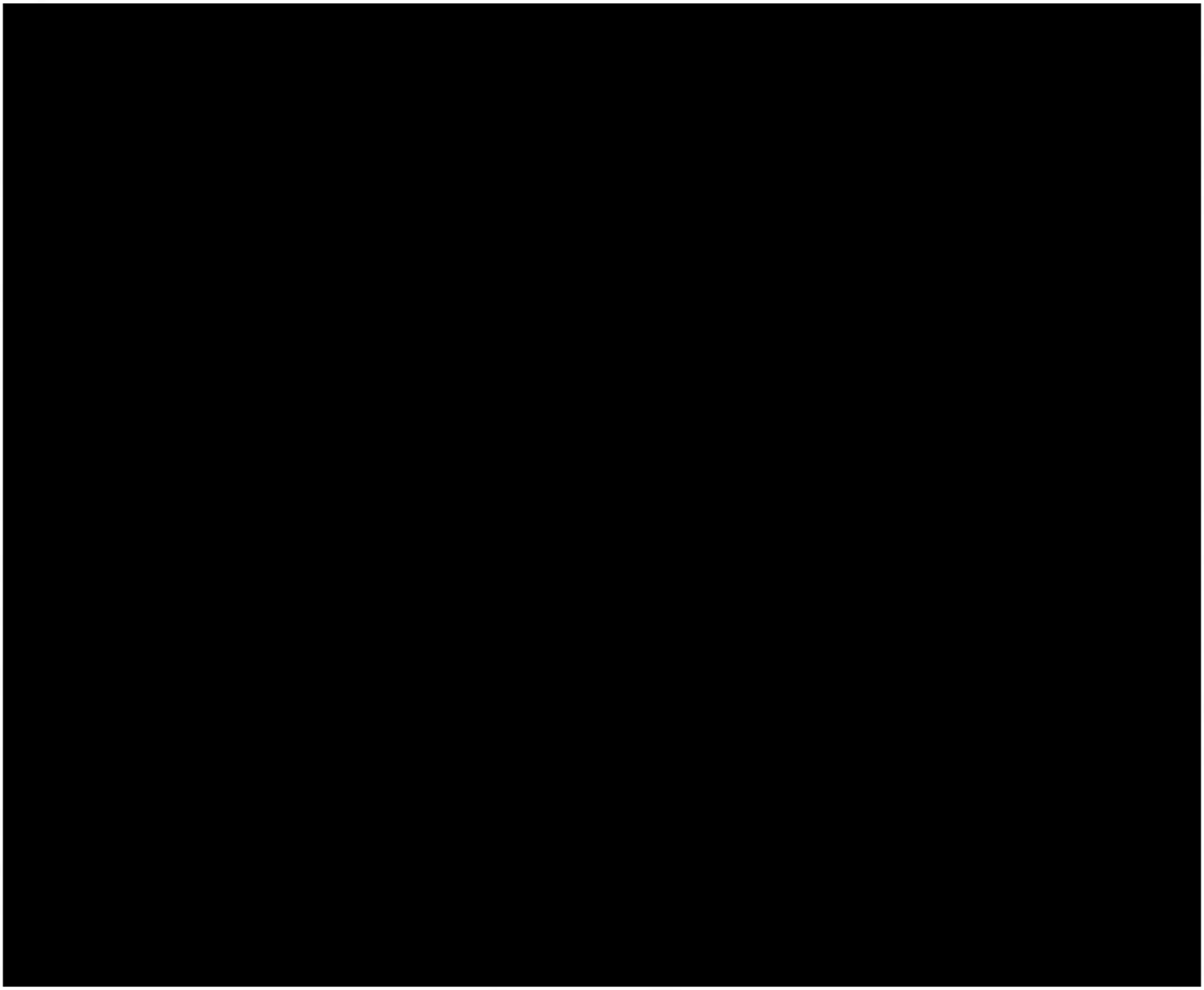
Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

[redacted]





Pozemky

Parcelní číslo	[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344669/2021
Námitky

MMB/0344669/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

937

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB 034675

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové

Identifikační údaje podatele

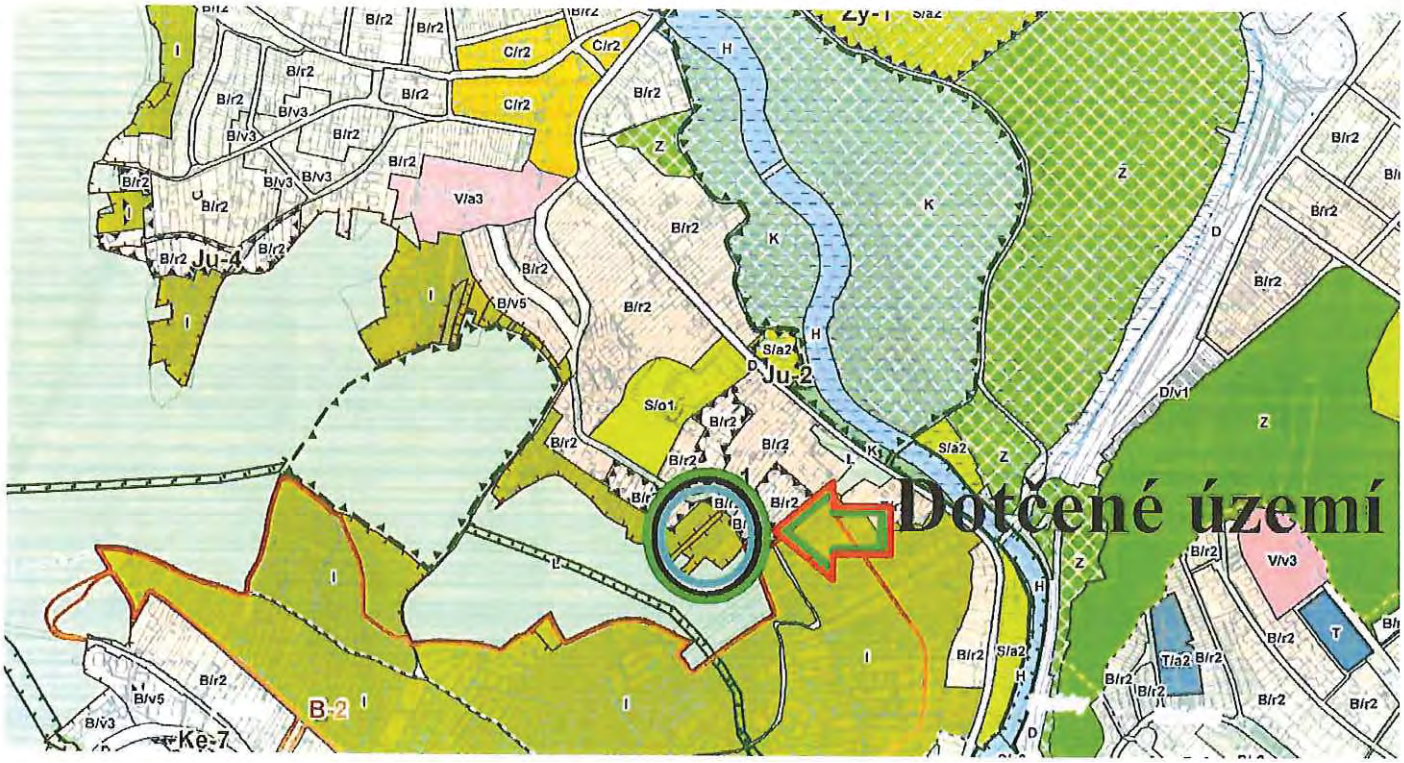
Fyzická osoba/právnická osoba

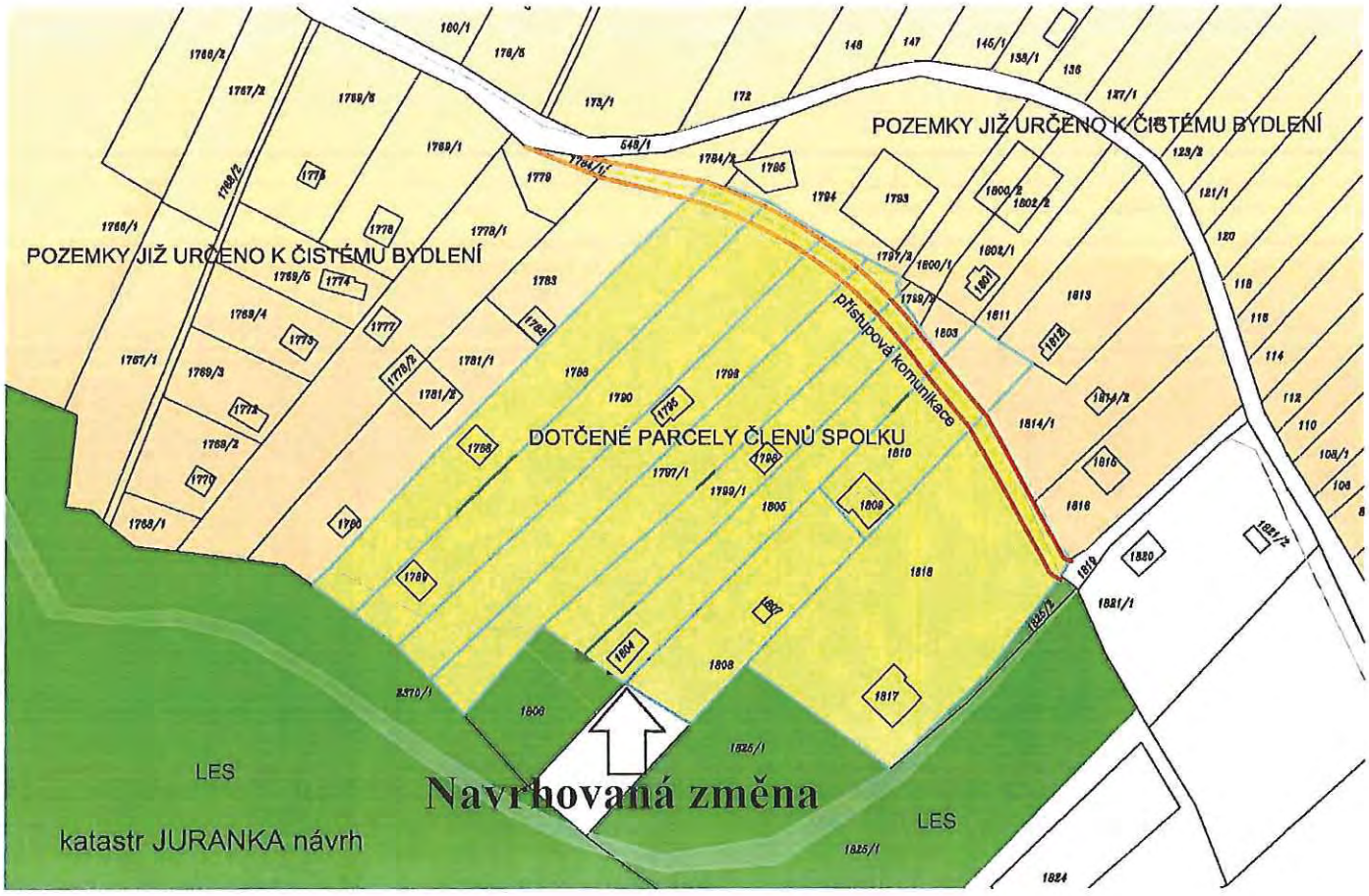
Jméno, příjmení / Název společnosti	Spolek Kopretinová, Brno – Jundrov,
Datum narození/ Identifikační číslo	03618129
Adresa	Březová 19, Brno – Jundrov, 637 00
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Jundrov, parcel.č. 1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1,1798,1799/1,1804,1805,1808,1809, 1810,1817,1818.

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1786, 1788, 1789, 1790, 1795, 1796, 1797/1, 1798,1799/1,1804,1805,1808,1809, 1810,1817,1818.
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha ☒ ano ☐ ne - další přílohy ✕ fotodokumentace parkování	Nový územní plán navrhuje obestavění ulice Kopretinové rodinnými domy v souladu s dnes platným ÚPmB. Nepodařilo se však vyřešit návrh uceleného pásu v patřičném konstantním odstupu od lesa kolem ulice Kopretinové v její jižní části. Dochází tak k situaci, kdy některé pozemky jsou virtuálně rozděleny na plochu bydlení a plochu zahrady. Úpravou ploch bydlení by došlo k scelení celé oblasti do uzavřeného souboru, který bude jasně a logicky ohraničen. Námi požadovaná úprava stabilizované plochy zahrádek na návrhovou plochu bydlení doplní a zakončí stavební využití Juránky od MČ Brno - Jundrov. Ulice Kopretinová dopravní napojení Juránky již dnes zajišťuje a zajišťovat bude. A to jak pro stabilizovanou zástavbu, zahrádky, ale i dosud nezastavěné pozemky určené územním plánem pro novou výstavbu. Budoucí dlouhodobě připravovaná možná zástavba na Juránce a její zpřístupnění z Kohoutovic nemá s dokončením zástavby rodinnými domy z Jundrova nic společného. Naopak dokončení a zkulturnění dopravního napojení a nástupu z Jundrova může celé Juránce jen prospět. Třeba již parkováním na pozemcích členů spolku.
V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: … [redacted] ……


Dotčené území
Ju-4
Ju-2
B-2
Ke-7
Zy-1
B/r2
C/r2
B/v3
V/a3
B/v5
S/o1
S/a2
D/v1
V/v3
T/a2
T


POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
POZEMKY JIŽ URČENO K ČISTÉMU BYDLENÍ
přístupová komunikace
DOTČENÉ PARCELY ČLENŮ SPOLKU
LES
Navrhovaná změna
LES
katastr JURANKA návrh

STAV PARKOVÁNÍ VOZIDEL LÉTO.



STAV PARKOVÁNÍ VOZIDEL PODZIM.



MMB/0344675/2021
Námitky

MMB/0344675/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0244679

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

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastník[redacted]

[redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 *Zásah do pohody bydlení*

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy,* ***tak na plochy přestaveb a změn v krajině*** *a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů**, **v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"* [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…* ***Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*** *"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č[redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

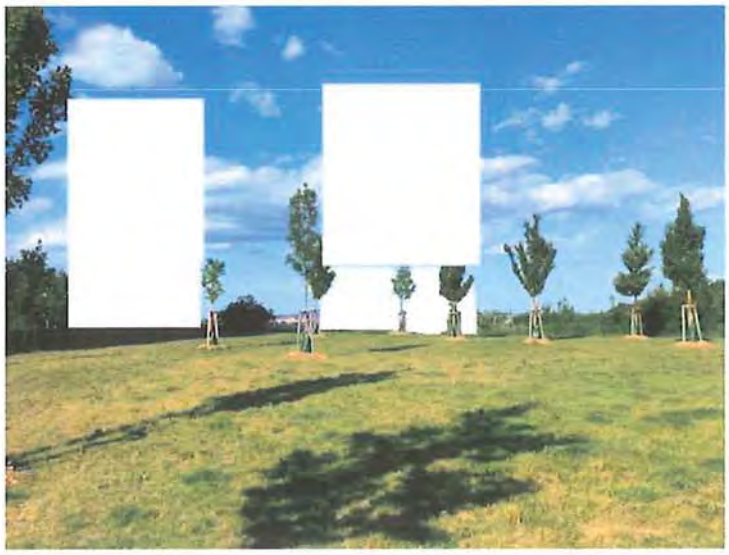
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

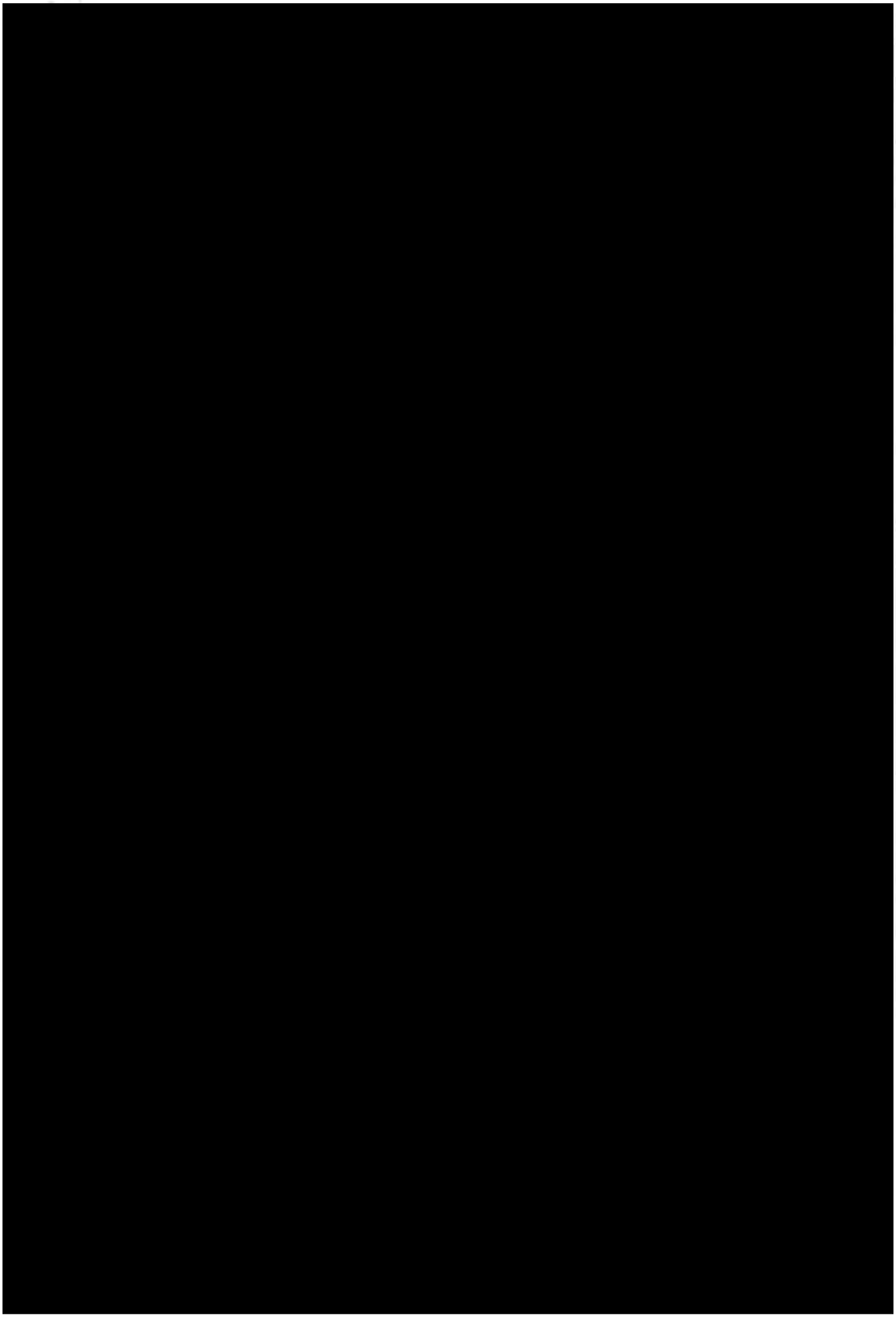
Číslo LV: [redacted]

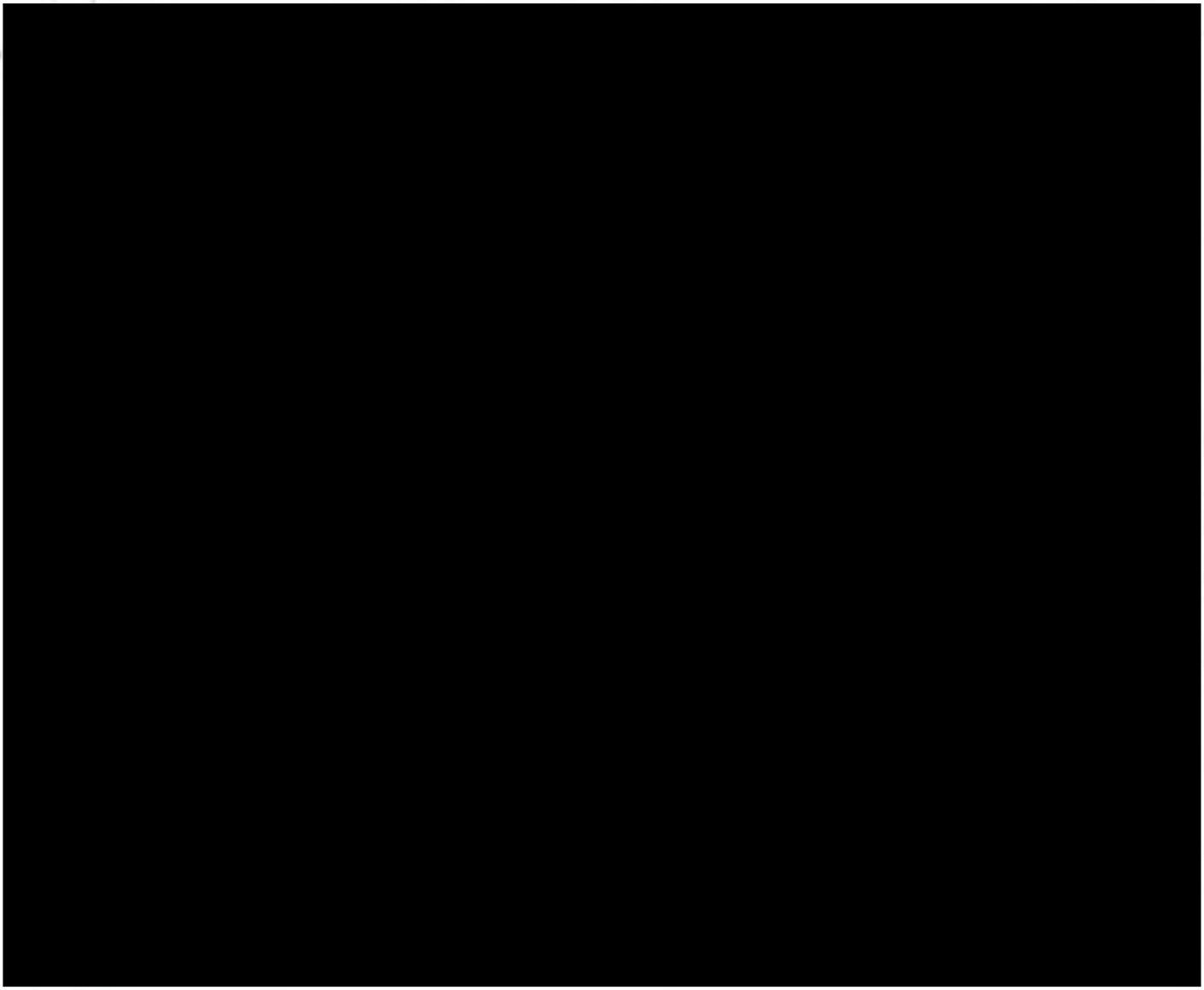
Katastrální území:

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

[redacted]





Pozemky

Parcelní číslo

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344679/2021
Námitky

MMB/0344679/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

942

M... MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č. MMB: 0344680
Dat.:

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	**Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 3130 na ulici Junácká 5 v Brně**
Datum narození/ Identifikační číslo	26288052
Trvalé bydliště/ sídlo	Junácká 3130/5, Žabovřesky, 616 00 Brno

E-mail: ladnec@seznam.cz tel. č. 731819404

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky parc. č.

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

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	ulice Junácká
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C/k3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: 0

počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0

V návrhu územního plánu pro Brno 2021 není vyznačena ulice Junácká, MČ Brno Žabovřesky jako veřejná.

Žádáme o prověření, zda by neměla být v novém územním plánu vyznačena jako ostatní veřejné ulice v této městské části.

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

	Ladislav Neckař, předseda výboru Tomáš Marek, předseda výboru

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344680/2021
Námitky

MMB/0344680/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje prověřit, zda by neměla být předmětná ulice (resp. pozemní komunikace) v novém ÚPmB vymezena jako veřejné prostranství, stejně jako ostatní ulice v předmětné MČ. V návrhu ÚPmB se zpravidla slepé pozemní komunikace samostatně nevymezují a zahrnují se do příslušné funkční plochy, která se lokalitě nachází (v tomto případě je to plocha smíšená obytná – C). Dle návrhu ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344684
PNI:

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

1092

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]

v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území,

tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.

Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě - v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„ZOPK"**), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 - systém ochrany prostředí - ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. ***Stav dle Upraveného ÚPmB***

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak - vyjma svých severních

[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti

[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.
[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.

výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc.

[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků

parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m². Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m². Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m², které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m². Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m², plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy

v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."*[18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v*

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se

[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.

rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění přílohe č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na*

[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; ***výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce****; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města.* ***Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.***"[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod.* ***je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy*** *a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity.* ***Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.***"[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného

[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však

[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.
[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii,** na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž

[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č[redacted]obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 27.6.2021

[redacted]

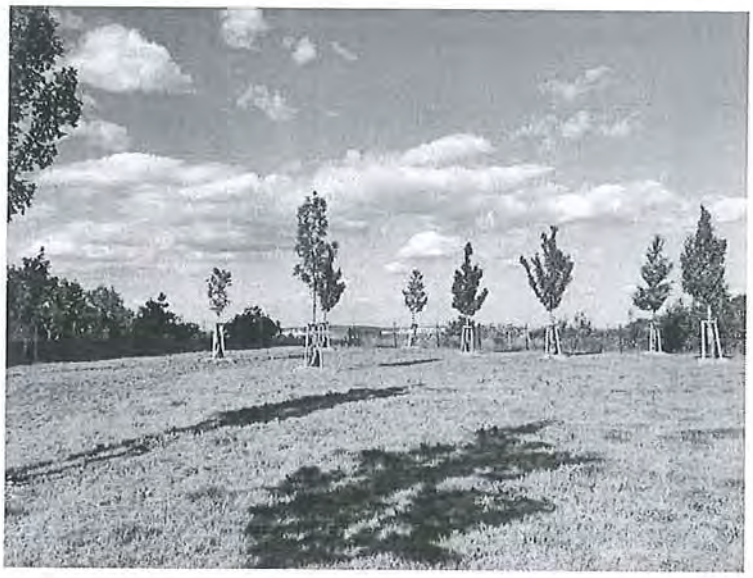


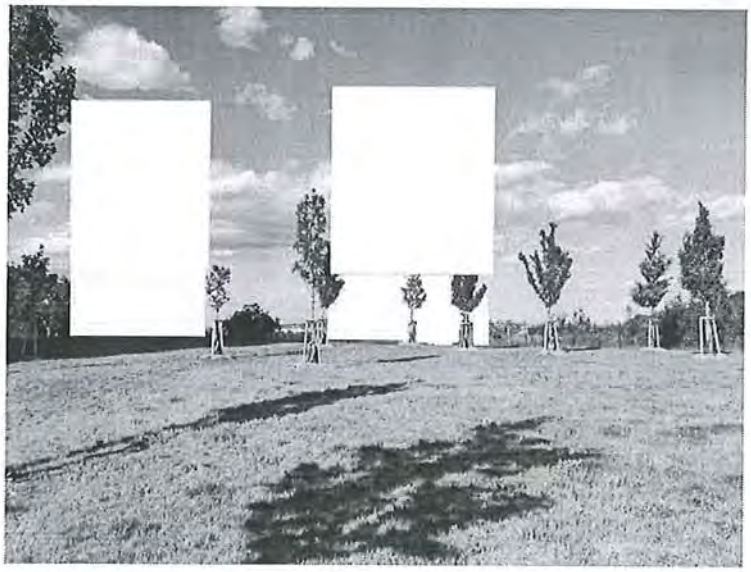
Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB



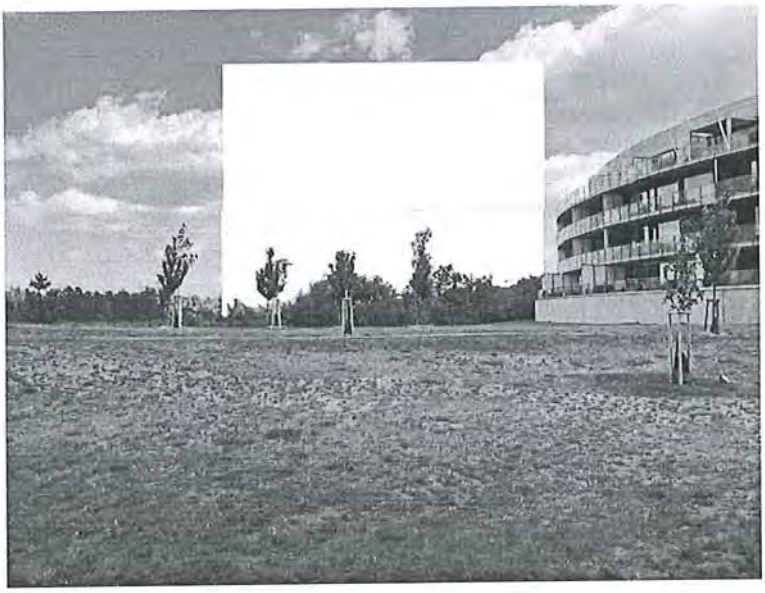
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





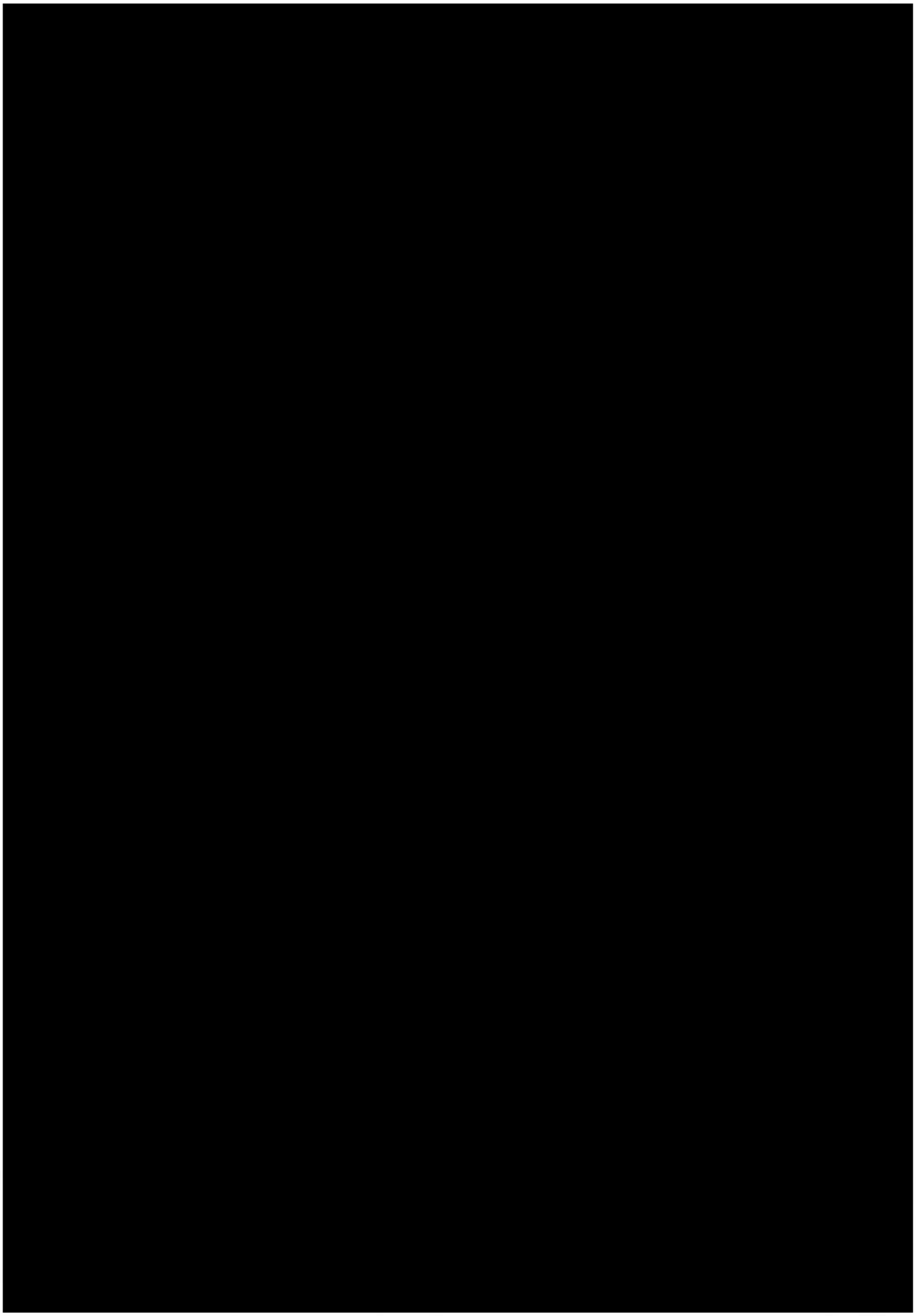
Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: [redacted]

Katastrální území:

Zobrazení v mapě

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní čísla	[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344684/2021
Námitky

MMB/0344684/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

1093

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Č.j. MMB: 0341601
Příl.:

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted]

v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území,

tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.

Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.

- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních

[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti

[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.
[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.

výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 *Zásah do pohody bydlení*

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc.

[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků

parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m². Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m². Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m², které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m². Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2**) **by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m², plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy

v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v*

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.

krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který - minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně - překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je - až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330- nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se

[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 - Karty lokalit, s. 11.

rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit - odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy,*** *urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."* [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území - bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester - na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: ***„Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy****, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...****ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území****, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...****Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky****: urbanizačním jádrem města na*

[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 - Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; ***výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce;*** *radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města.* ***Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.***"[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"[35]*

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného

[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„ZoZPF"**), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však

[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.
[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.** Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž

[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*** NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 27.6.2021 [redacted]



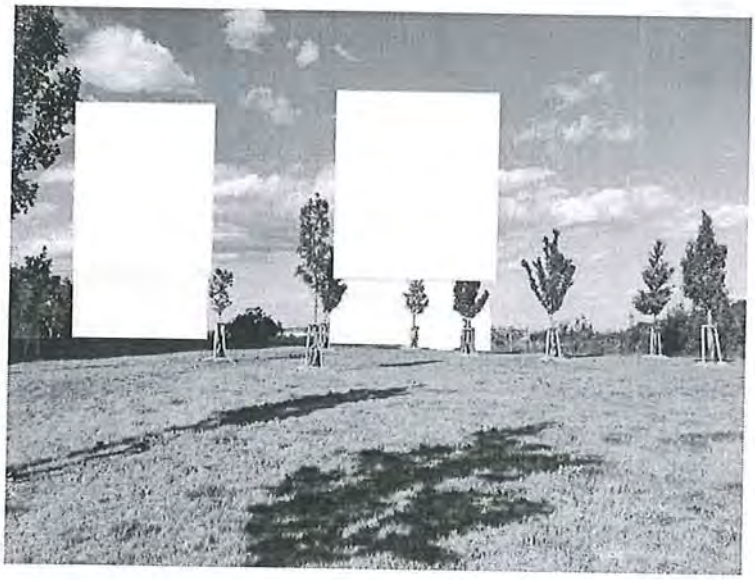
Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB



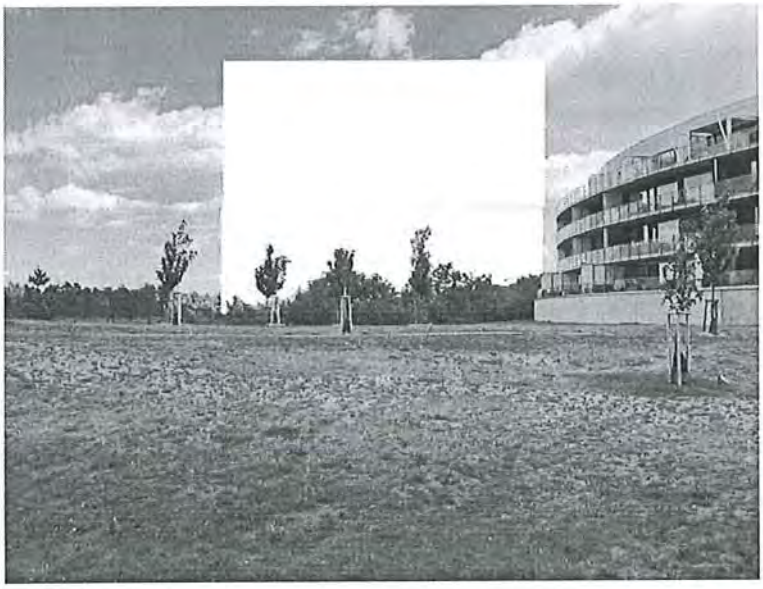
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ



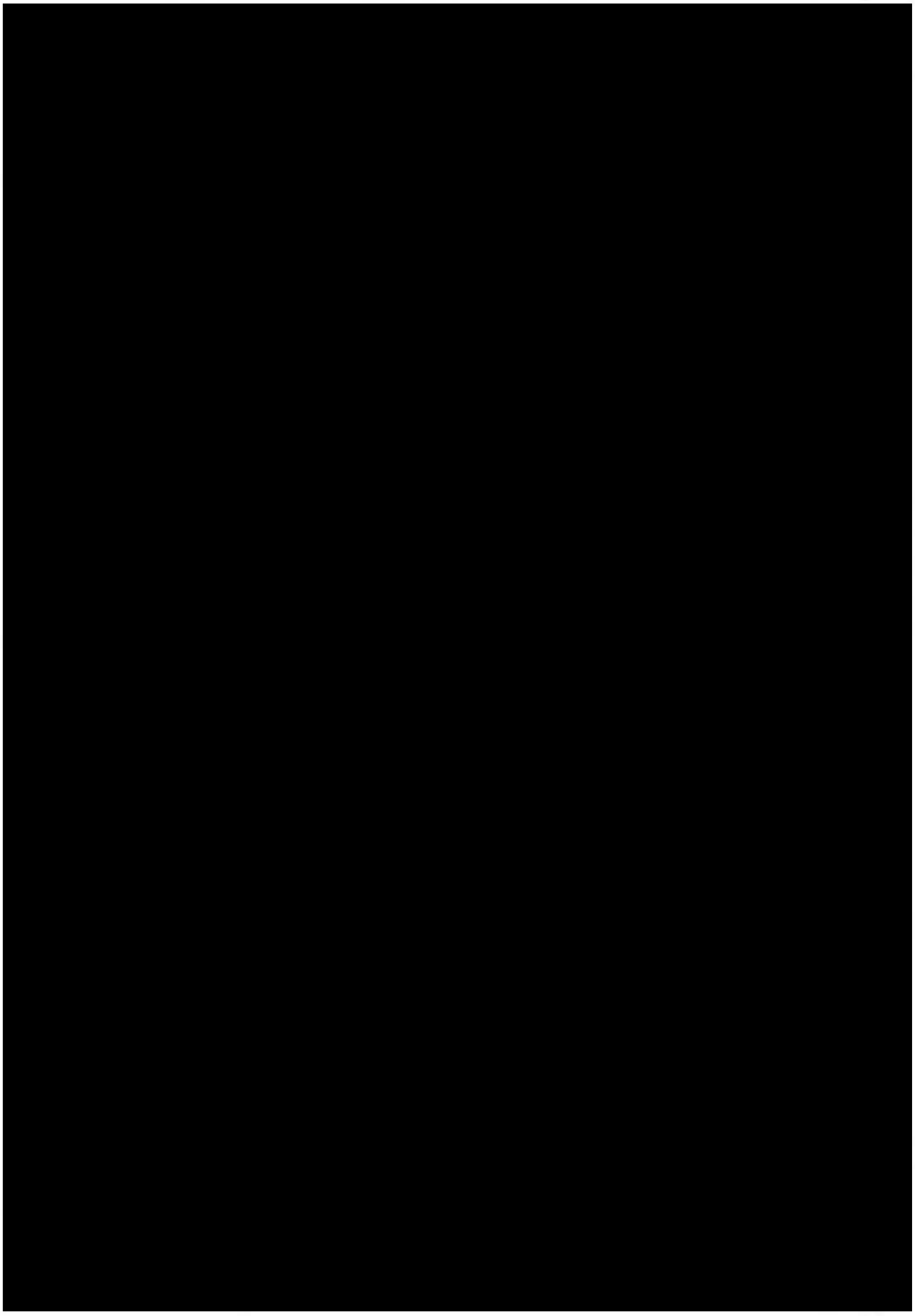


Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

Zobrazení v mapě

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo
[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344687/2021
Námitky

MMB/0344687/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: D344691
Příl.:

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

1094

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitostí Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. *Stav dle Upraveného ÚPmB*

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je „*obvykle volná*" a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 *Urbanistické požadavky*

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě**."* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů**, **v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality."*** [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen **„ZoZPF"**), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...* ***Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii,*** *na prostupnost území,* ***dostupnosti všech žádoucích funkcí*** *(mimo jiné* ***dostupnost pobytových zelených ploch*** *pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a* ***kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města*** *(území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.*" NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení), **a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] bec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

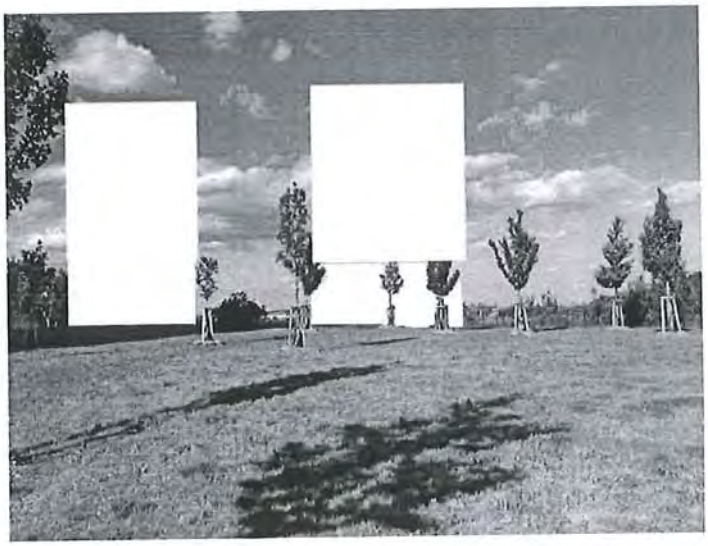
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





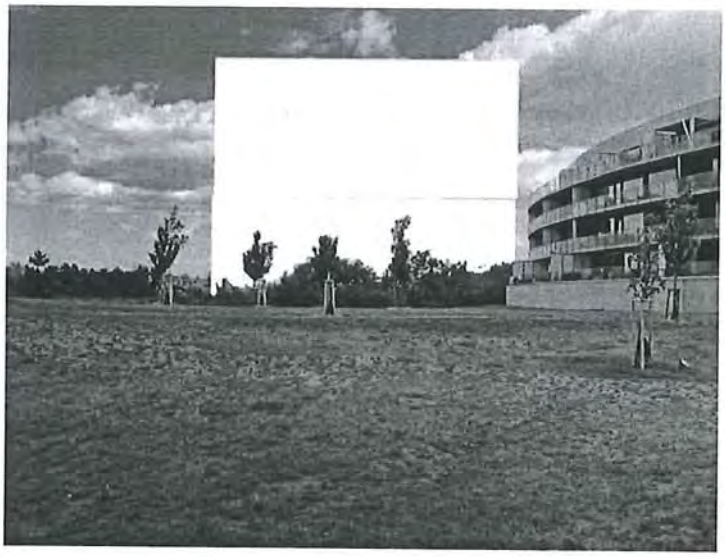
Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

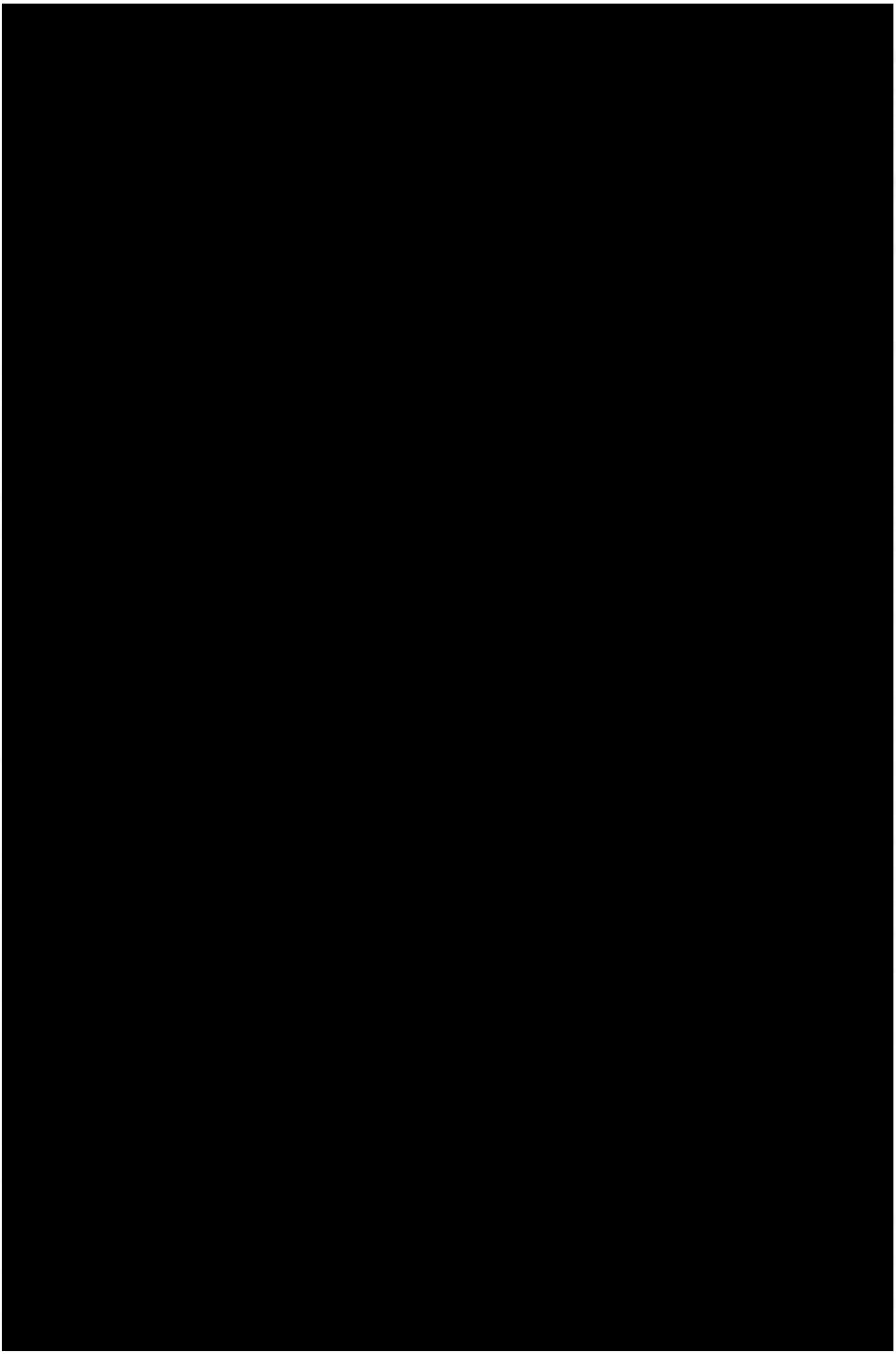
[redacted]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo | Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo	[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344691/2021
Námitky

MMB/0344691/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

1091

Podatel:
[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344700
Příl.:

Trvale bytem [redacted]

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č. p. 814 v ulici Netroufalky a spoluvlastníkem nemovitosti - bytového domu č. p. 814 v ulici Netroufalky, stojícím na pozemku parc. č. 1340/11, k.ú. Bohunice s podílem na společných částech budovy a na souvisejících pozemcích. Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí - viz LV č. 6419 pro k.ú. Bohunice. Vymezení dotčeného území a údaje podle katastru nemovitostí se vztahují ke všem dále uvedeným námitkám.

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 - 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území,

tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

---

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umisťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.

W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m^2 prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m^2 do 5 000 m^2, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."*[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.*

[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.
[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. K jednotlivým námitkám

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka,** například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity...právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb.,

[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení... Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu..."*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami...omezení výhledu...protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť**

umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1,** která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací

---

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.

dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu

[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.

rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: *„**Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci** (chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku), **kontrastu** (zejména na žádoucích rozhraních) **a umisťování lokálních dominant**. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: *„**Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou** pohledy na významné dominanty, **průhledy územím, komponované pohledy**, urbanistické osy, pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod."*[30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."*[31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."*[32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho*

[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě."[33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů.** U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"*[35]

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů.*"[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za

[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.
[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.

dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoZPF"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu**, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii, na prostupnost území, dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch***

---

[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.

[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.

[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.

s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města (území určeného k zástavbě) a koncepcí uspořádání krajiny."[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách (včetně její výšky), jednak okolní zástavbu a okolní plochy. Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování..

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků...Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem."* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila

[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) a práv souvisejících (pohody bydlení), a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Příloha č.1 – fotodokumentace

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

[redacted]

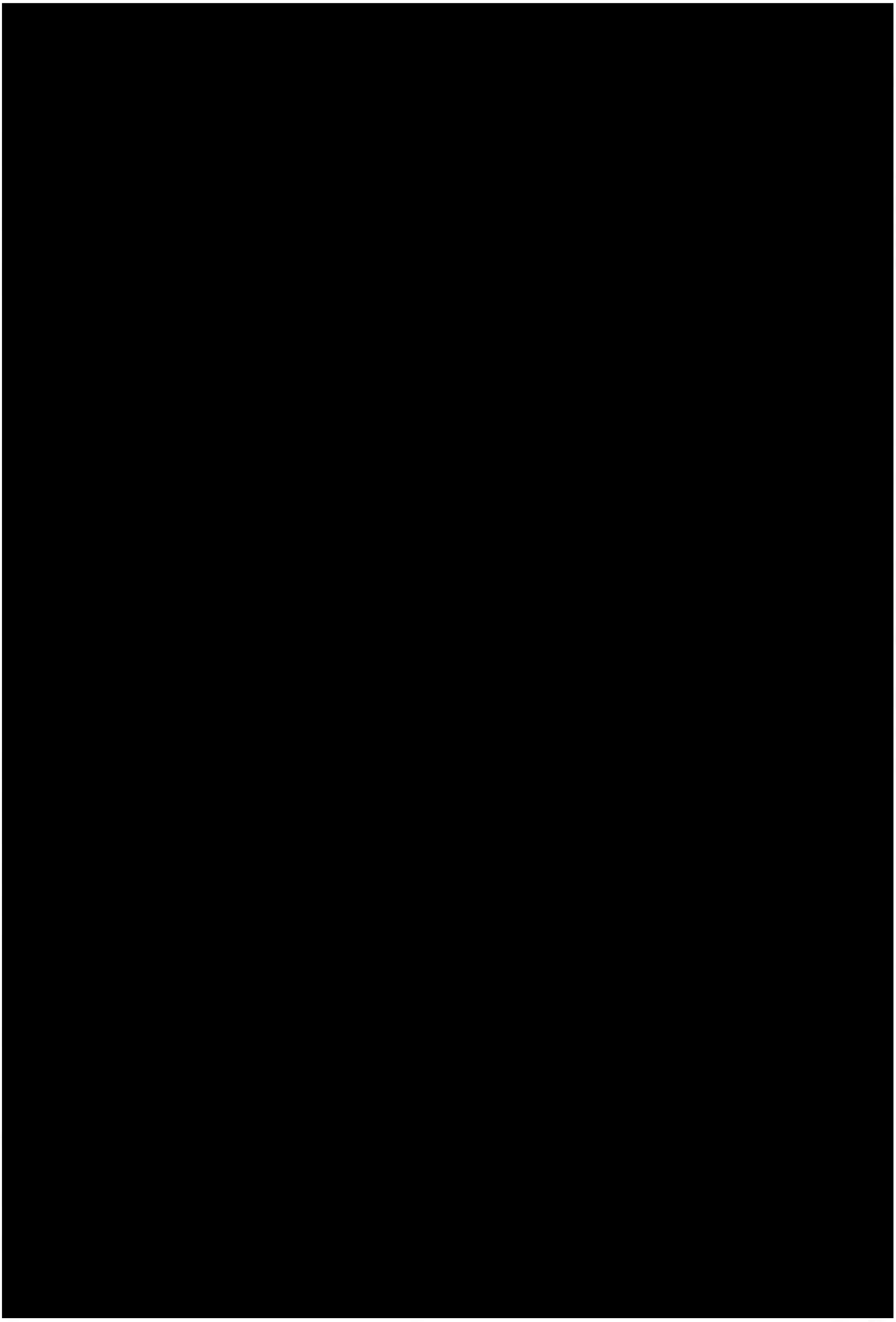
Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

[redacted]



[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344700/2021
Námitky

MMB/0344700/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

1608

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344703
Příl.:

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

Námitka proti návrhu Územního plánu města Brna
(po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona)

Území dotčené námitkou:

Bohunice - Lány (plocha územní rezervy B-9)

Dotčený vlastník:

AREPA INVEST s.r.o., IČ 293 99 769
se sídlem Máchova 1668/39, PSČ 741 01, Nový Jičín
zapsaná u Krajského soudu v Ostravě oddíl C vložka 38991

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Pozemky parc. č. 888/8, parc. č. 894, parc. č. 895, parc. č. 896, parc. č. 897, parc. č. 898/1, parc. č. 899/1, parc. č. 899/2, parc. č. 900/1, parc. č. 900/2, parc. č. 901/1, vše v k.ú. Bohunice, obec Brno, zapsané na LV č. 5901.

Přílohy: Výpis z listu vlastnictví

Námitka k návrhu územního plánu (lokalita Lány, plocha B-9)

I.

Dotčený vlastník má ve svém vlastnictví pozemky v obci Brno uvedené na titulní straně této námitky.

V návrhu Územního plánu města Brna z roku 2020 bylo dotčené území souhrnně označeno jako Be-1 (Dvořiště–Vyhlídalova–Lány) a navrženo k bydlení a smíšené obytné výstavbě.
V Upraveném návrhu Územního plánu města Brna z roku 2021 je bez zřejmého důvodu plocha rozdělena tak, že její východní část je pouze plochou územní rezervy „B-9".

Tato situace je o to překvapivější, když po celou dobu přípravy a procesu schvalování nového územního plánu se počítalo s celou plochou jako rozvojovou a určenou k zástavbě původně navrhovaným typem zástavby.

Na tomto místě je třeba zdůraznit následující skutečnosti.

Dotčené území bylo na základě návrhu na změnu územního plánu dotčeného vlastníka již v roce 2017(!) zařazeno do souboru změn původního územního plánu a v souladu s požadavky Odboru územního plánování a rozvoje MMB byla zpracovatelem Ing. arch. Barborou Jenčkovou zpracována **Územní studie „Bohunice – ul. Lány" (dále též jako „ÚS"),** kdy cílem ÚS bylo prověření optimálního využití celého území a vymezení návrhových stavebních ploch a současně stanovení podrobnějších regulačních podmínek pro zástavbu.
Jednoznačným závěrem ÚS, která prošla několika jednáními a připomínkami tzv. výrobního výboru zřízeného zadavatelem studie, bylo navržení stavebního rozvoje řešeného území s tím, že:

- se jedná o území mající značný potenciál pro rozvoj městské části a jeho současné využití není adekvátní
- navrhuje pozemky různých druhů občanského vybavení, zeleně a bydlení
- je preferováno polyfunkční využívání území

V souladu s těmito závěry si pak zadavatel ÚS uložil sám, že Změny ÚPmB vyplývající z této ÚS, zpracovává v současné době KAM a Odbor územního plánování a rozvoje MMB schválí dle §30 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, možnost využití územní studie (ÚS) „Bohunice – Lány" jako územně plánovacího podkladu pro změny ÚPmB a následně provede registraci ÚS do evidence územně plánovací činnosti.

O to překvapivější pak bylo vyřazení celého území z projednávané *změny Územního plánu* s tím, že právě proto, že má zadavatel (zpracovatel ÚP) schválenu studii pro koncepční řešení celého území včetně širších vztahů, není nutné jít cestou změny, *ale studie je podkladem pro schválení nového ÚP*.

V rozporu s touto argumentací a v rozporu se schválenou ÚS, dle které měl být schválen nový ÚP, byly v ***Upraveném návrhu Územního plánu města Brna z roku 2021 pozemky dotčeného vlastníka určeny pouze plochou územní rezervy „B-9".***

Nastalý stav je rozporu s principem legitimního očekávání a nabourává princip právní jistoty a též jej lze vnímat jako výraz svévole, jež není v souladu s demokratickým právním státem.[1]

[1] K uvedeným principům lze odkázat na judikaturu Ústavního soudu, a to nález Ústavního soudu č. 16/2004 Sb., nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 420/09, nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 814/06, nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 520/06, nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 610/06 a další.

Dodržení základního ústavně-právního rámce, ale také srozumitelný urbánní rozvoj území a snaha o rozvoj města v souladu s tezemi, které si nový ÚPmB sám stanovil jako cíle, by měly být zcela nezpochybnitelné. Je třeba konstatovat, že návrh prezentovaný na veřejném projednání dne 24. 6. 2021 je v tomto kontextu vzhledem k území ulice Lány v Bohunicích zcela chybný a postrádající parametry komplexního a hodnotově soudržného díla.

V tomto kontextu je třeba ocitovat teze, které si zpracovatelé ÚP kladou za jeden z hlavních cílů:

„Brnu nabídne zcela novou koncepci rozvoje. Namísto přemíry regulací upřednostňuje flexibilitu. Namísto města viděného jako stroj dává přednost pohledu na město vyvíjející se jako živý organismus. Nový územní plán připravuje podmínky pro město krátkých vzdáleností, prostupné a přístupné, kompaktní, metropolitní, s kvalitní přírodní i městskou krajinou a vyváženým rozvojem.

Jedním z cílů nového plánu je zvrátit proces suburbanizace, živelné výstavby za hranicemi Brna. Aby ale město rostlo koncepčně a udržovalo si svoji tvář i genius loci jednotlivých oblastí, pracuje nový dokument se sedmi výškovými úrovněmi a šesti odlišnými typy struktury zástavby (kompaktní, volná, rezidenční nízkopodlažní, areálová, stavebně omezená a bez zástavby). K naplnění vize města krátkých vzdáleností bude přispívat také prosazovaná smíšenost funkcí, která v jednom místě umožňuje různorodé využití – např. služby a pracovní aktivity společně s bydlením."

V kontextu výše uvedených tezí se jeví jako zcela nevhodné vyčlenění území B-9 (a také území B-10) do ploch územních rezerv a nikoli k výstavbě, tak jak deklaruje teze o zvrácení procesu suburbanizace či městu krátkých vzdáleností.

Území při ulici Lány v Bohunicích je dle návrhu ÚPmB vymezeno ze západu územím V/v3 a C/k3, tj. plochy funkčního využití veřejné vybavenosti a smíšené obytné funkce, v blízkosti ulice Lány forma struktury volná a směrem na jih ke koridoru dálnice kompaktní forma zástavby, to vše s výškovou hladinou zástavby 6-16m s možností dominant 25m výšky. Jedná se o plochy stabilizované a přestavby.

Z východu územím B/r2 a C/r2, tj. plochy funkčního využití bydlení a smíšené obytné funkce, v blízkosti ulice Lány forma struktury rezidenční nízkopodlažní a směrem na jih ke koridoru dálnice také rezidenční nízkopodlažní forma zástavby, to vše s výškovou hladinou zástavby 3-10m bez možností výškových dominant. Jedná se o plochy stabilizované a zastavitelné.

Ze severu územím C/v3, tj. plochy funkčního využití smíšené obytné funkce, v blízkosti ulice Lány forma struktury volná, s výškovou hladinou zástavby 6-16m s možností dominant 25m výšky. Jedná se o plochy stabilizované.

Z jihu je území vymezeno a determinováno liniovou dopravní strukturou dálnice D1 a s tím souvisejících zelených koridorů.

V principu je tedy možné konstatovat, že v území, které je ze všech stran určeno k zástavbě či již je zastavěno, zde existuje plocha, která je k zástavbě autory ÚPmB vnímána jako zatím nežádoucí. Není zřejmé z jakého důvodu, neb se jedná o souvislé území s dopravním napojením z ulice Lány a ulice Ukrajinské. V tomto kontextu působí zmíněná část nového ÚPmB jako „patchwork" bez zjevné urbánní koncepce. Z tohoto důvodu je třeba navržené řešení odmítnout jako nekoncepční v rozporu s tezemi nového ÚPmB a ve své výkladové podobě jako neodůvodnitelné.

Námitka k návrhu územního plánu (lokalita Lány, plocha B-9)

K dokreslení nekoncepčnosti úvah zpracovatele ÚPmB je třeba doplnit, že v Textové části odůvodnění Příloha č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění se mimo jiné odvolává na Územní studii zpracovanou ing. arch. Barborou Jenčkovou v roce 2017, kde výše uvedená **ÚS navrhuje výše uvedené území k zástavbě** a dokonce v rámci navrhované etapizace podmiňuje rozvoj zbytku území. Jedná se tedy zjevně o nepochopení ÚS, na kterou se nový ÚPmB odvolává. Tento druh urbánní tvorby je v kontextu tvorby územního plánu třeba zcela odmítnout jako nekoncepční až amatérský, který nedokáže interpretovat podklady využité pro tvorbu nového ÚPmB.

Neexistuje žádný důvod, proč by lokalita Dvořiště–Vyhlídalova–Lány měla být roztržena na jednu část návrhovou a jednu část územní rezervy, což zapříčiní nekoncepčnost výstavby či dokonce nemožnost dopravního napojení návrhové plochy. Nadto způsob, kterým byla plocha rozdělena, neodpovídá ani logice případné postupné výstavby, kdy právě plocha B-9 by měla být logicky zastavěna jako první, a to zejména ze své severní strany, když dopravní napojení celé lokality Dvořiště–Vyhlídalova–Lány může vést jednoznačně nejlépe z křižovatky Lány-Ukrajinská přes plochu B-9, pravděpodobně se jedná dokonce o jediný realistický způsob dopravního napojení celé lokality včetně aktuálních návrhových ploch.

Z výše uvedených důvodů je třeba navržené řešení lokality B-9 jako plochy územní rezervy odmítnout, a to nejen z pohledu práva a judikatury ÚS, ale také ze stránky kvality představeného návrhu, který je vnitřně rozporný a nekoncepční.

II.

Tímto dotčený vlastník z důvodu ochrany svých vlastnických práv i veřejného zájmu navrhuje, aby shora označená plocha územní rezervy „B-9" v lokalitě Bohunice - Lány byla změněna na plochu návrhovou zejména pro bydlení a smíšenou obytnou výstavbu tak, jak doporučila územní studie „Bohunice – ul. Lány" zpracovaná v září 2017 Ing. arch. Barborou Jenčkovou.

V Brně dne 29. 6. 2021

[redacted]

Mgr. Lukáš Wimětal, jednatel

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.06.2021 08:35:03*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice List vlastnictví: 5901

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
AREPA INVEST s.r.o., Máchova 1668/39, 74101 Nový Jičín	29399769	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
888/8	1811	ostatní plocha	ostatní komunikace	
894	12414	ovocný sad		zemědělský půdní fond
895	4713	orná půda		zemědělský půdní fond
896	17172	orná půda		zemědělský půdní fond
897	937	ostatní plocha	neplodná půda	
898/1	1504	orná půda		zemědělský půdní fond
899/1	5088	orná půda		zemědělský půdní fond
899/2	279	orná půda		zemědělský půdní fond
900/1	4598	ovocný sad		zemědělský půdní fond
900/2	184	zahrada		zemědělský půdní fond
901/1	12542	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

služebnost umístění stavby pozemní komunikace a veškerých souvisejících konstrukcí dle čl. II smlouvy v rozsahu dle GP č. 1507-55/2017

Oprávnění pro

Parcela: 1174/1

Povinnost k

Parcela: 896, Parcela: 897, Parcela: 898/1

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2018 09:19:00. Zápis proveden dne 18.05.2018. V-9294/2018-702**

Pořadí k **27.04.2018 09:19**

o **Věcné břemeno cesty**

- dle čl. II smlouvy v rozsahu dle GP č. 1507-55/2017

Oprávnění pro

Parcela: 1174/1

Povinnost k

Parcela: 896, Parcela: 897, Parcela: 898/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.06.2021 08:35:03*

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612006 Bohunice List vlastnictví: 5901

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2018 09:19:00. Zápis proveden dne 18.05.2018.
V-9294/2018-702

Pořadí k 27.04.2018 09:19

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.10.2013.
V-15694/2013-702

Pro: AREPA INVEST s.r.o., Máchova 1668/39, 74101 Nový Jičín *RČ/IČO:* 29399769

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
894	20110	12414
895	20110	4713
896	20110	13327
	25800	3845
898/1	20110	37
	25800	1467
899/1	25800	5088
899/2	25800	279
900/1	25800	4598
900/2	25800	184
901/1	20110	8525
	25800	4017

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.06.2021 12:04:09

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

MMB/0344703/2021
Námitky

MMB/0344703/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Výsledná podoba nového ÚP není ze strany vlastníků vymahatelná ani v případě, že území bylo pro rozvoj ke stavebnímu využití prověřeno v územně plánovacím podkladu (ÚPP) - územní studii.
V případě lokality Be-1, její východní části zahrnující areál bývalé zahradnické školy, byl zpracovateli poskytnut ÚPP se schváleným využitím pro nový ÚP, a to ÚS Lány z roku 2017.
Z výsledku 1. veřejného projednání v 06/2020 vyplynul zásadní nesouhlas místní samosprávy (MČ Brno-Bohunice) s rozvojem území Be-1 určeného dle karty lokality až pro 3.900 obyvatel a 1.100 pracovníků, jejichž nárůst se měl promítat zejména do navrhovaného využití lokality v její východní části (pouze část kapacit souvisela s rozvojem v západní části loklaity).
Místní samospráva je jedním z neopominutelných subjektů, které uplatňují své připomínky a hájí zejména zájmy svých občanů a sledují zájmy vyplývající pro dobrou samosprávu svého území. Nesouhlas s rozvojem území pro masivní výstavbu a přeměnu dosavadního nestavebního území na stavební využití MČ projevila již ve fázi pořizování ÚS; souvisel zejména s narůstajícími problémy se zatížením městské části dopravou, která se ve spojení z dalšími stavebními záměry měla - bez uspokojivého řešení - ještě ztížit. (Doplňujeme, že souvisí s dobudování JZ tunelového úseku VMO pro odlehčení průjezdné dopravy MČ.)

K lokalitě Be-1 uplatnila při 1. veřejném projednání v 06/2020 připomínky MČ Brno-Bohunice s požadavkem ponechat v lokalitě Be-1 (s vymezenými plochami B/r2, Bv3, C/k4, B/k4) při ulici Lány využití dle stávajícího ÚPmB tj. školství- OS a ZPF.
Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.
Proto byla v návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 předložena lokalita Be-1 v upravené podobě: ve východní části jižně ulice Lány byl rozsah stavebního využití výrazně redukován - omezen na návrhovou plochou C/k3, plochy veřejných prostranství pro obsluhu území a nárožní plochu B/k3 malého rozsahu, pro zbývající území byly vymezeny nestavební plochy zemědělské (A) s územními rezervami B-9 a B-10. Dořešeny byly zbytkové plochy stávající stabilizované plochy OS z platného ÚPmB tak, aby neznemožnily sledovat budoucí záměry v lokalitě.
Řešení projednané pro východní část lokality Be-1 (jižně ulice Lány) v 06/2021 bylo výsledkem zohlednění zájmů místní samosprávy i zájmů města, větší rozsah rozvoje v daném území na podkladu ÚS Lány z roku 2017 nebyl podpořen.
Na převážné většině původního rozsahu lokality Be-1 v její východní části jsou v kontinuitě s dosavadním ÚPmB vymezeny plochy zemědělské, tj. plochy nestavebního využití.
Území, která byla pro stavební využití pro funkci bydlení v návrhu ÚP v 06/2020 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.

Předmětné pozemky námitkáře nejsou dle dosavadního platného ÚPmB určeny ke stavebnímu využití, je na nich držena kontinuita využití, tj. funkční plocha zemědělská, bez omezení či zhoršení vlastnických práv. A to ani na základě vymezené územní rezervy B-10 pro bydlení. Do doby schválení nového ÚP a jeho vydání opatřením obecné povahy nového

MMB/0344703/2021
Námitky

ÚP je možné právní jistotu a legitimní očekávání uplatňovat pouze ve vztahu k dosavadní platné územně plánovací dokumentaci.
Samospráva vstupuje do procesu pořizování územního plánu na základě samostatné působnosti a je jejím plným právem uplatňovat své věcné požadavky na rozvoj správního území města i na omezení rozvoje města, pokud územní podmínky (stav infrastruktury) zamýšlený cílový rozvoj dle názoru samosprávy aktuálně neumožňují.

Proto území vyčleněné z původní lokality Be-1, tj. území s vyznačenými územními rezervami B-9 a B-10, zůstane beze změny i pro 2. opakované veřejné projednání v 12/2021.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344707
Příl.:

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

/026

Podatel:
Jméno a příjmení/Název [redacted]

Trvale bytem/sídlo

Námitky k Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 31. 3. 2020, č. j. MMB/0145586/2020, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále jen „**StavZ**"), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmB**") dne 17. 6. 2020 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 24. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 21. 5. 2020, č. j. MMB/0202272/2020, byl oznámen nový termín konání veřejného projednání, a to ve dnech 22. a 23. 6. 2020 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 30. 6. 2020.
Veřejnou vyhláškou pořizovatele ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 StavZ včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Upravený ÚPmB**"), a to ve dnech 21. a 22. 6. 2021 s tím, že lhůta pro podání písemných námitek a připomínek k návrhu končí dne 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve lhůtě uplatňuje k Upravenému ÚPmB své, níže uvedené, **námitky.**

I.
Vymezení území dotčeného námitkami

Námitky se týkají pozemků parc. č. 1330, 1340/23, 1345, 1341, 1342, 1343/1, 1344, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, vše v k. ú. Bohunice (dále jen „**Dotčené území**"; všechny pozemky uváděné níže v tomto podání se nacházejí v k. ú. Bohunice). Pozemky jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny jako zastavitelná plocha C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a které jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha C/v3, zčásti jako stabilizovaná plocha lesní (L).

II.
Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Podatel je vlastníkem [redacted] Uvedené nemovitosti se nachází v sousedství Dotčeného území.

Podatel jako důkaz svého vlastnického práva odkazuje na údaje z evidence katastru nemovitostí ohledně shora uvedených nemovitostí – viz LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice.

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

III.
Obsah námitek

Vymezením plochy smíšené obytné C/v3 dle Upraveného ÚPmB na převážné části Dotčeného území, konkrétně na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, dochází k redukci plochy zeleně na terénu a k možnosti na těchto pozemcích umístit budovu většího měřítka vysokou 6 – 16 m s lokální dominantou vysokou až 25 m a odpovídající volné zástavbě, což je výrazná změna oproti platnému Územnímu plánu města Brna, které na těchto pozemcích připouští prakticky výhradně umístění staveb pro bydlení. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB je navíc možné umisťovat budovy i na zbylé části Dotčeného území, tj. na pozemcích parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2 a části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, na které podle Návrhu ÚPmB nebylo možné umístit v zásadě žádné stavby, neboť šlo o stabilizované plochy lesní zeleně (L). Pouze v případě severních částí pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, zůstaly tyto součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L) i v Upraveném ÚPmB, přičemž pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky.

Důsledkem uvedené úpravy je tak ještě výraznější snížení hodnoty nemovitosti Podatele v důsledku zásahu do pohody bydlení v podobě omezení výhledu, úbytku oblohové složky a možného zastínění, jakož i dalších vlivů způsobených umístěním a následným provozem budovy či budov odpovídajících volné zástavbě určené pro bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výrobu a sport [jak odpovídá ploše smíšené obytné (C) v Upraveném ÚPmB], než jak tomu bylo v původním Návrhu ÚPmB (který však do pohody byldení zasahoval rovněž). Vymezení plochy smíšené obytné C/v3 v Dotčeném území je kromě toho v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou vymezeny v § 18 a 19 StavZ a § 3 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 501/2006 Sb.**"), a v rozporu s předpokládaným obsahem územního plánu dle § 43 odst. 1 StavZ a prováděcích právních předpisů, konkrétně:

- nejsou respektovány urbanistické ani architektonické či estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (Dotčeného území a jeho bezprostředního okolí), včetně požadavků a cílů stanovených samotným Upraveným ÚPmB, což se odráží zejména v navržené struktuře zástavby a výškové úrovně takové zástavby;
- podmínky pro umisťování a uspořádání staveb v Dotčeném území nezohledňují charakter území a jeho hodnoty, včetně přírodního zázemí v krajině;
- nejsou dostatečně uplatněny poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Změny využití převážné části Dotčeného území nejsou ve srovnání se stávajícím stavem náležitě odůvodněny, ačkoli jsou v Upraveném ÚPmB nově vymezeny jako „plochy změn" v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky (v Návrhu ÚPmB nebyla rozvojová lokalita Be-7 Netroufalky vymezena v Dotčeném území, pouze s ním hraničila na jeho jižní části, a jednalo se tak výhradně o změnu stabilizovaného území, zatímco v Upraveném ÚPmB se jedná o změnu stabilizovaného území pouze v případě části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy smíšené obytné C/v3), a představují zásah do legitimního očekávání Podatele a porušení principu kontinuity územního plánování.

Dle Podatele by v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s principem kontinuity územního plánování a s legitimním očekáváním Podatele bylo vymezení stabilizované plochy bydlení B/v1 na části Dotčeného území, tvořeného pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou částí pozemku parc. č. 1344 a částí pozemku parc. č. 1343/1a ponechání zbylé části Dotčeného území (včetně zbylé části pozemku parc. č. 1343/1 a pozemků parc. č. 1340/23 a 1330) ve stabilizované ploše lesní (L). Tím by došlo k redukci rozlohy rozvojové lokality Be-7 Netroufalky o téměř celé Dotčené území, vyjma pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se celé nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality. **Podatel navrhuje, aby pořizovatel prostorové využití Dotčeného území tímto způsobem upravil.**

IV.
Odůvodnění námitek

1. *Stávající stav lokality a možná zástavba dle platného Územního plánu města Brna*

Dle platného Územního plánu města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Platný ÚPmB**") jsou pozemky tvořící Dotčené území regulovány následovně:

- pozemky parc. č. 1341, 1342 a 1345, na kterých se již nyní nachází rodinný dům, jsou zařazeny do stabilizované plochy čistého bydlení (BC), ve které je podíl hrubé podlažní plochy (dále jen „**HPP**") bydlení větší než 80 %. V této ploše je přípustné umístění staveb pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (tj. 80 % HPP objektu musí sloužit bydlení) je možné umístění též obchodů a nerušících provozoven služeb sloužících denním potřebám obyvatel předmětného území (tj. provozovna, která svou kapacitou a druhem nabízených služeb není závislá na zákaznících z jiné části města)[1] anebo jednotlivých zařízení administrativy.[2] Podmíněně přípustné jsou též monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě), jako jsou malá ubytovací zařízení, nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území, stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely za podmínky, že jejich provoz nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.[3] Jiné druhy staveb jsou vyloučeny.
- pozemky parc. č. 1347/3, 1347/1, 1347/6, 1347/10 a 1349/2, jsou zařazeny do stabilizované plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), přičemž rozvoj této plochy je řízen primárně přírodními procesy a plošná regulace je cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Jedná se současně o plochu nestavební – volnou, ve které je přípustnost nebo podmíněná přípustnost výstavby objektů omezena a regulována účelem využití, přípustné jsou obecně podzemní liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících zařízení, podzemní liniové dopravní stavby (v Dotčeném území se žádné nenachází ani nejsou vyznačeny) a stavby přípojek technické infrastruktury, podmíněně přípustné jsou jiné druhy podzemních staveb, pokud mají být budovány ve veřejném zájmu a pokud funkce stavby bude v souladu s regulativy.[4] V plochách KV jsou dále přípustné (kromě přirozených, přírodě blízkých dřevinných porostů, travních porostů bez dřevin či bylino-travnaté lady, květnaté louky apod.) pouze vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále jsou přípustné pěší a cyklistické stezky, drobné sakrální stavby a drobné stavby pro vzdělávací a výzkumnou činnost.[5]

  Skutečnost, že se jedná o stabilizovanou plochu, pak znamená, že se jedná o dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit.
- pozemky parc. č. 1344, 1343/1 a severní části pozemků parc. č. 1330 a 1340/23, jsou zařazeny do návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV), tedy do plochy, kde se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. Podmíněně přípustné je *„dočasné využití existujících objektů a volných ploch pro funkci, která nebude v rozporu s funkčním využitím okolních ploch, za podmínky, že způsob využití umožní bezodkladné navrácení pozemku pro realizaci zeleně."*[6] Nepřípustné je umístění reklamních staveb.

Dotčené území se navíc nachází prakticky celým svým rozsahem v oblasti bývalé skládky, což dle názoru podatele znamená, že se jedná o území staticky nestabilní a tedy nevhodné pro bytovou (ev. jakoukoli jinou) zástavbu (podatel nevylučuje, že zástavba i na bývalé skládce možná je, avšak musí jí předcházet provedení sondáže). Současně se všechny výše uvedené pozemky tvořící Dotčené území (vyjma pozemků parc. č. 1341, 1345, 1340/23 a prakticky celého pozemku parc. č. 1343/1), nachází ve volné ploše se zvláštním režimem, jejíž účel využití je stanoven jmenovitě – v tomto případě podle výkresu „U6 Ochranné režimy" se jedná o významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOPK**"), tedy o ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny utvářející její typický vzhled nebo přispívající

[1] Platný ÚPmB, textová část, str. 15.
[2] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[3] Platný ÚPmB, textová část, str. 21.
[4] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.
[5] Platný ÚPmB, textová část, str. 30-31.
[6] Platný ÚPmB, textová část, str. 30.

k udržení její stability. Podle § 4 odst. 2 ZOPK jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. *„Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů."*

Dotčené území se nachází převážně v klidové zóně, jak je vymezena ve výkrese „U3 – systém ochrany prostředí – ekologické zóny 1:25000", kdy je cílem regulace *„ochrana přírodního charakteru území, ochrana krajinných procesů a vyhovující stav prostorotvorných prvků v území."* Výkres odkazuje ohledně funkcí v zóně na regulaci týkající se ploch krajinné zeleně všeobecné (KV) s tím, že charakter vegetačních objektů není regulován, provozní stavby a intenzivní využití území mohou být přípustné pouze výjimečně. Část pozemků parc. č. 1344, 1345 a převážná část pozemku parc. č. 1343/1, se nachází také v zóně ekologické stability, tedy v zóně, ve které je cílem regulace obnova ekologické stability území, přípustné jsou pouze vegetační úpravy blízké přírodě a jakákoli výstavba je nepřípustná.

2. Stav dle Upraveného ÚPmB

Podle textové části Upraveného ÚPmB a grafické části 2.1 - hlavní výkres 1:10000 je téměř celé Dotčené území zařazeno do plochy přestavby v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, tedy do plochy, které jsou *„vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy k rekonstrukčním a rekultivačním zásahům do území"*, přičemž rozvojové lokality jsou dle textové části Upraveného ÚPmB vymezeny nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití v příloze č. 1 Karty lokalit Upraveného ÚPmB.[7] Pouze pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, se nachází mimo hranici uvedené rozvojové lokality.

Pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345, převážná část pozemku parc. č. 1344 a část pozemku parc. č. 1343/1, jsou zařazeny do plochy změny smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3). Pozemky parc. č. 1340/23 a 1330, vše v k. ú. Bohunice, jsou pak – vyjma svých severních částí – podřazeny pod stabilizované plochy smíšené obytné (C) s použitými regulativy struktury zástavby volné (v) a výškové úrovně zástavby (3), severní části těchto pozemků (a pozemku parc. č. 1343/1) jsou pak jako jediné podřazeny pod stabilizované plochy lesní (L).

Další pozemky, tj. pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10, 1349/2, část pozemku parc. č. 1344, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1 a 1344, jsou dle Upraveného ÚPmB zařazeny rovněž do plochy změny smíšené obytné (C), a nikoli do stabilizované plochy lesní (L), do které je zařazoval Návrh ÚPmB. Důsledkem zařazení těchto pozemků do plochy změny v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky je možnost jejich zastavění stejnou zástavbou, jakou lze zastavět i výše uvedenou část Dotčeného území. Zbývající pozemky tvořící Dotčené území – parc. č. 1340/23 a 1330 – jsou pak podřazeny pod stabilizovanou plochu smíšenou obytnou C/v3.

Podmínky využití ploch smíšených obytných (C) v Upraveném ÚPmB zachovávají koncept flexibilního územního plánu, kdy hlavní využití těchto ploch umožňuje umístit v Dotčeném území stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti), přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1500 m² prodejní plochy. Regulativ umožňuje Dotčené území zastavět např. jen stavbami pro bydlení, nebo jen stavbami občanské vybavenosti, možné je i umístění víceúčelových budov. Podmíněně přípustné jsou objekty pro *„maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží."*[8] Nepřípustné jsou pak areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X). Ve srovnání s plochou veřejné vybavenosti (V) je pro plochy smíšené obytné (C) stanoveno minimální zastoupení zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž musí být umožněn i růst stromů, a to na 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně.

Regulativ struktury zástavby – volná zástavba (v) – umožňuje na Dotčeném území v ploše (C) umisťovat modernistickou sídlištní zástavbu. Tato urbánní struktura zahrnuje kombinaci *„solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů*

[7] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[8] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace."[9] Tomu odpovídají pravidla pro zástavbu, tvořenou objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství (jejichž tvar nemusí být budovami vždy jasně vymezen a budovy jsou volně umístění v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily jejich strukturu), uliční čára není stanovena, stavební čára je *„obvykle volná"* a výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různě typologické kategorie budov.

Regulativ výškové úrovně zástavby – úroveň (3) – pak v Dotčeném území v ploše (C) umožňuje umisťovat budovy vysoké 6 až 16 m, což je výšková úroveň odpovídající městské zástavbě, obytným sídlištím nebo jejich částem. Oproti Návrhu ÚPmB je nyní ve výškové úrovni zástavby 3 přípustná lokální dominanta vysoká až 25 m v situaci, kdy *„je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.)."* Z Upraveného ÚPmB nelze vyloučit, že budoucí zástavba rozvojové plochy Be-7 Netroufalky umožní umístění této lokální dominanty v Dotčeném území, a to přesto, že karta lokality Be-7 Netroufalky v příloze č. 1 Upraveného ÚPmB uvádí, že *„nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území"*. Tento požadavek na citlivé zapadnutí nových staveb do horizontu pohledově významného území se však již netýká částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330, které se nachází v ploše stabilizované smíšené obytné C/v3, avšak mimo hranice rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Ve srovnání s Návrhem ÚPmB, který v Dotčeném území umožňoval umístění areálové zástavby veřejné vybavenosti výškové úrovně 3, tak došlo z hlediska Podatele ke zhoršení. Pro úplnost je třeba uvést, že výškové úrovně 1 a 2 umístění vyšší lokální dominanty neumožňují.[10]

V lesních plochách (L) naproti tomu není možné umisťovat stavby. Upravený ÚPmB z tohoto zákazu stanoví tři výjimky: první výjimka se týká stávajících objektů pro individuální rekreaci, u nichž nesmí být zvětšována zastavěná plocha staveb ani nesmí být zvyšovány; druhá se týká stávajících objektů jiného využití a třetí se týká staveb a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, za podmínky prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.[11] Pouze severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, jak v Upraveném ÚPmB, tak v Návrhu ÚPmB, spadají do stabilizované plochy lesní (L) a nacházejí se mimo samotnou rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky.

Vymezení plochy změny C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky v Upraveném ÚPmB spolu s podřazením části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330 pod stabilizovanou plochu C/v3 nekopíruje ani hranici přírodního zázemí v krajině. Dotčené území se tak minimálně částí pozemků parc. č. 1344, 1343/1 a 1330 nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině, vymezené v grafické části Upraveného ÚPmB „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000" tmavě zelenou svislou šrafurou. Vymezení přírodního zázemí v krajině je přitom součástí tzv. principů uspořádání krajiny, sloužících k *„zajištění ochrany hlavních krajinných hodnot."*[12] Území přírodního zázemí v krajině přitom představuje *„území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, vymezená za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty; v případě překryvu nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[13] Toto přírodní zázemí v krajině je v Dotčeném území zachováno pouze v severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, spadajících do stabilizované plochy lesní (L).

3. *K jednotlivým námitkám*

3.1 Zásah do pohody bydlení

Upravený ÚPmB umožňuje na celém Dotčeném území (vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344),[14] které je zařazené do plochy změny smíšené obytné C/v3 v rámci rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, a dále na částech pozemků parc č. 1340/23 a 1330 zařazených do stabilizovaných ploch smíšených obytných C/v3, avšak nacházejících se mimo rozvojovou lokalitu Be-7 Netroufalky, umístit stavby pro bydlení, služby a nerušící výrobu, sport

[9] Upravený ÚPmB, textová část, s. 75.
[10] Upravený ÚPmB, textová část, s. 77.
[11] Upravený ÚPmB, textová část, s. 72.
[12] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[13] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[14] Na rozdíl od Návrhu ÚPmB, který umožňoval umístění staveb veřejné vybavenosti v ploše V/a3 pouze na části Dotčeného území, totiž na pozemcích parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1.

a občanské vybavení vymezené v plochách označených V (plochy veřejné vybavenosti) a plochách W (plochy komerční vybavenosti) volné struktury o výšce 6 – 16 m s možným umístěním lokální dominanty vysoké až 25 m. Upravený ÚPmB tak představuje (ve srovnání s Návrhem ÚPmB) ještě výraznější změnu využití Dotčeného území, které je podle Platného ÚPmB zařazeno v části odpovídající pozemkům parc. č. 1341, 1342 a 1345, v ploše čistého bydlení (BC), na které se již nyní nachází rodinný dům, v části odpovídající pozemkům parc. č. 1344 a 1343/1, pak v ploše krajinné zeleně všeobecné (KV), ve které není možné umisťovat prakticky žádné stavby.

Výše uvedenou změnou zařazení pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345, nacházejících se v ploše čistého bydlení (BC), a změnou zařazení veškerých zbylých pozemků tvořících Dotčené území, tj. pozemků parc. č. 1344, 1343/1, 1347/1, 1347/3, 1347/10, 1349/2, 1330 a 1340/23, vyjma severní části pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, **je tak umožněno jednak zredukovat stávající zeleň nacházející se na ploše (KV), jednak umístit na tyto pozemky budovu většího měřítka**, například multifunkční komplex sloužící kromě umístění občanské vybavenosti též bydlení, přičemž velikost takové stavby může být ještě větší a vyšší, než jaké připouštěl Návrh ÚPmB. Umístěním takové stavby by došlo k zásadnímu zhoršení tzv. „pohody bydlení", resp. „kvality prostředí" obyvatel sousedních bytových domů Live Up I a Live Up II. Pohoda bydlení byla definována např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu (dále jen „**NSS**") ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, jako: *„souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech."* NSS dále v citovaném rozsudku uvedl, že *„správní orgán při posuzování zda je v konkrétním případě pohoda bydlení zajištěna, nemůže ovšem zcela abstrahovat ani od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality."* V rozsudku ze dne 31. 7. 2013, č. j. 1 As 33/2013-58, uvedl NSS, že smyslem pohody bydlení coby jednoho z nároků, které musí být zohledněny při umisťování staveb, je zachování *„zdravého a vhodného prostředí pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení bez ohledu na případné zamýšlené stavební či jiné aktivity…právní úprava obsažená ve StavZ má vzniku takového stavu předcházet (konkrétně vlivem uskutečnění a užívání stavby)."*

Podatel již nyní podotýká, že ačkoli se v citovaných rozsudcích NSS zabývá pohodou bydlení, resp. kvalitou prostředí, v kontextu konkrétních záměrů umisťovaných v území a požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., neznamená to, že by nebylo možné namítat zásah do pohody bydlení už v souvislosti s Upraveným ÚPmB, neboť právní předpisy zohledňují pohodu bydlení už při vymezování ploch v rámci územních plánů (srov. § 4, 5 a 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.). Podatel je proto oprávněn namítat dotčení svého vlastnického práva v důsledku snížení pohody bydlení již v rámci pořizování územního plánu, jak vyplývá i z rozsudku NSS ze dne 24. 7. 2015, č. j. 2 As 37/2015-46: *„Již z územního plánu je tak zřejmé, že stěžovatelce nebude plně zachován výhled do okolí, protože v jejím sousedství je (byla) zamýšlena výstavba, která s sebou nese určitou míru omezení… Stěžovatelka mohla hájit svoje zájmy v procesu přijímání územního plánu…"*

Z dosud uvedeného podle názoru Podatele plyne, že **pojem „pohoda bydlení" zahrnuje celou řadu činitelů, mezi které lze zařadit též případné stínění (úbytek oslunění) umístěnou stavbou a také zhoršení výhledu z bytu Podatele**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 1. 11. 2012, č. j. 8 As 27/2012-113, podle něhož: *„Mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) náleží také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami…omezení výhledu…protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* V uvedeném rozsudku pak NSS mezi činitele ovlivňující pohodu bydlení zařadil také: *„podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslunění a osvětlení bytu, a narušení soukromí, protože i tyto složky se na pohodě bydlení podílejí."* **Podatel proto přikládá k této námitce fotodokumentaci, ze které je zřejmé, jaký vliv by umístění stavby vysoké 16 m na Dotčeném území zařazeném do plochy C/v3 mělo z hlediska výhledu do krajiny** (a samozřejmě i z hlediska úbytku oslunění, oblohové složky a možného narušení soukromí) ve **směru od bytových domů Live Up I a Live Up II ke stávajícímu rodinnému domu** (tj. výhled východním směrem, viz přiložená fotodokumentace, první dvě fotografie). Upravený ÚPmB přitom nevylučuje umístit stejně vysoké stavby i v severní části rozvojové lokality Be-7 Netroufalky a také částí pozemků parc. č. 1340/23 a 1330a navíc je možné umístění lokální

dominanty vysoké až 25 m. Dopady do pohody bydlení Podatele dle Upraveného ÚPmB jsou tak ještě výraznější, než byly dopady Návrhu ÚPmB.

Zásah do pohody bydlení pak Podatel dále spatřuje ve snížení množství zeleně v Dotčeném území. Návrh ÚPmB i přes vymezení plochy V/a3 v části Dotčeného území zachovával plochu pro zeleň [v rámci ploch lesních (L)] v celkovém rozsahu cca 8824 m^2. Upravený ÚPmB zachovává zeleň v rámci stabilizované plochy lesní (L) pouze v severních částech pozemků parc. č. 1343/1, 1340/23, 1330 a 1344, o celkové ploše zeleně cca 2324 m^2. Upravený ÚP tak redukuje zeleň v Dotčeném území o cca 6500 m^2, které jsou zahrnuty do plochy smíšené obytné C/v3 a které tak mohou být dle regulativů minimálního zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných zastavěny až do 70 % své rozlohy. **Upravený ÚPmB tedy ve srovnání s Návrhem ÚPmB redukuje plochu zeleně v Dotčeném území až o 4450 m^2. Takový úbytek zeleně**, který při přijetí Upraveného ÚPmB hrozí, **pokládá Podatel za významný**, a to bez ohledu na fakt, že karta rozvojové lokality Be-7 Netroufalky označuje tuto zeleň za „vzrostlou nehodnotnou."

Zásahem do pohody bydlení je dle Podatele též zvýšení hlukové a prachové zátěže v důsledku zvýšení dopravy v Dotčeném území za účelem zajištění dopravní obslužnosti nové výstavby přičemž v tomto ohledu poukazuje na rozsudek NSS ze dne 16. 11. 2007, č. j. 5 As 33/2007-68, z něhož vyplývá, že narušení pohody bydlení může být způsobeno obtěžováním hlukem a dalšími imisemi, např. zvýšeným pohybem osob, případně při poskytování služeb odpovídajících veřejné občanské vybavenosti. Ostatně i z rozsudku NSS ze dne 31. 5. 2011, č. j. 2 As 34/2010-99, vyplývá, že z hlediska posouzení pohody bydlení je třeba vzít v potaz i samotný provoz stavby a zařízení v ní umístěných, tj. provozní externality, neboť i ty jsou určující pro zhodnocení, zda je zachována pohoda bydlení.

Podatel dále zdůrazňuje, že **podmínkou narušení pohody bydlení není porušení právních předpisů** týkajících se umístění budovy nebo jejího provozu, což potvrdil NSS v rozsudcích ze dne 4. 3. 2009, č. j. 6 As 38/2008-123, a ze dne 10. 5. 2010, č. j. 2 As 6/2010-164. Institut pohody bydlení se uplatní i tam, kde nejsou žádné veřejnoprávní regulativy stanoveny (viz rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2012, č. j. 1 As 139/2012-40).

Konečným důsledkem snížené pohody bydlení v bytových domech Live Up I a Live Up II pak bude snížení atraktivnosti dané lokality a pokles tržní ceny jednotlivých bytů, tedy i bytu Podatele. V tom spatřuje Podatel zásah do svých práv, který je oprávněn namítat vůči Upravenému ÚPmB.

Podatel zdůrazňuje, **že negativní důsledky umístění stavby vysoké za standardních podmínek 16 m, v případě lokální dominanty 25 m, na výše uvedených pozemcích** parc. č. 1341, 1342, 1345, převážné části pozemku parc. č. 1344 a části pozemku parc. č. 1343/1, přitom **nelze odmítnout jako čistě hypotetické anebo předčasné, neboť umístění takové stavby nově umožňuje Upravený ÚPmB**. Podatel uplatněním této námitky usiluje o to, aby bylo vymezení ploch v Dotčeném území v Upraveném ÚPmB změněno tak, aby reflektovalo požadavky Podatele na pohodu bydlení, tj. aby Podatel nebyl nucen v budoucnu tytéž námitky uplatňovat v územním řízení o umístění takové budovy.

Podatel proto navrhuje, aby došlo ke změně Upraveného ÚPmB tak, aby pozemky parc. č. 1341, 1342, 1344 a 1345, vše v k. ú. Bohunice, které jsou nyní součástí plochy C/v3, **byly zařazeny do samostatné plochy bydlení B/v1**, která by umožňovala umístit na těchto pozemcích stavby pro bydlení volné struktury s výškovou úrovní 3-7 m, tedy s výškovou úrovní, která by zasahovala do pohody bydlení Podatele jen minimálně a neumožňovala umístění vyšších lokálních dominant. **Zbylé pozemky tvořící Dotčené území** (tj. **pozemky parc. č. 1330, 1340/23, 1343/1, 1347/1, 1347/2, 1347/3, 1347/4, 1347/6, 1347/10 a 1349/2) by měly být v Upraveném ÚPmB zařazeny do stabilizované plochy lesní (L), což by lépe odpovídalo jejich stávajícímu zařazení v rámci Platného ÚPmB.**

Vymezení této plochy pro bydlení B/v1 by bylo v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (samotná rozloha takové plochy má zhruba 6421 m^2, plocha zohledňuje požadavky na kvalitu bydlení). Vymezení takovéto plochy v Upraveném ÚPmB přitom nevylučuje umístění staveb občanské vybavenosti - stavby a zařízení občanského vybavení je podle Upraveného ÚPmB přípustné[15] kromě ploch veřejné vybavenosti (V) umisťovat také v jiných plochách s rozdílným způsobem využitím, zejména v plochách smíšených obytných (C), kde se dokonce jedná o jeden z hlavních způsobů využití těchto ploch, totiž *„pro občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m^2 prodejní plochy"*,[16] v plochách komerční vybavenosti (W), kde se jedná o jeden z hlavních způsobů využití, neboť v plochách komerční vybavenosti lze umístit všechny záměry uvedené

[15] Jedná se o tzv. přípustné využití, vymezené v Upraveném ÚPmB, textové části, na str. 62: *„využití pro účel odlišný, než je hlavní využití, který však není s hlavním využitím v rozporu; umožňuje činnosti, stavby a zařízení, které budou s hlavním způsobem využití související, doplňující nebo podmiňující."*

[16] Upravený ÚPmB, textová část, s. 64.

v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti (mezi těmito plochami tak v tomto ohledu není rozdíl). Rovněž podle § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze v ploše bydlení umístit další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Konečně vymezení takové plochy by umožňovalo realizaci alespoň části záměru srovnatelného např. se záměrem společnosti FINTIME, s.r.o., která již v minulosti požádala zastupitelstvo městské části Brno-Bohunice o vyjádření se k návrhu na pořízení změny Platného ÚPmB ze dne 12. 7. 2017, spočívající ve změně stávajících ploch BC a KV v Dotčeném území na návrhovou plochu BC s indexem podlažní plochy 0,8 a dále ve zrušení stávající veřejné zeleně.

3.2 Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán

Podle názoru Podatele je nutné v Návrhu ÚPmB, resp. v nastavení regulativů omezujících dosavadní využití území, zohlednit i širší vztahy v území, jak předpokládá § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) *„zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje."* Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných a soukromých zájmů v řešeném území.[17] Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 StavZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území [§ 19 odst. 1 písm. b) StavZ], stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství [§ 19 odst. 1 písm. d) StavZ], stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území [§ 19 odst. 1 písm. e) StavZ], a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče [§ 19 odst. 1 písm. o) StavZ]. Tomu odpovídá § 43 odst. 1 StavZ, vymezující obsah územního plánu, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která obsah územního plánu dále konkretizuje.

Upravený ÚPmB stanoví jako svůj hlavní cíl *„dosažení vyváženosti a flexibility všech jevů a prvků, které jsou pro tvorbu územního plánu určující. Základní koncepce rozvoje území města vychází z aktuálních koncepčních a strategických dokumentů města Brna."* [18] Upravený ÚPmB má dále mimo jiné sledovat *„rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou...Přírodní zázemí je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především vymezením přírodního zázemí v krajině, přírodního zázemí v zástavbě a ochranou os propojení přírodního zázemí."*[19] Dále Upravený ÚPmB *„chrání a rozvíjí urbanistické a přírodní hodnoty města."*[20] Uvedené cíle se pak mají odrážet v urbanistických hodnotách a architektonickém pojetí. Původní Návrh ÚPmB sledoval totožné cíle, v tomto ohledu tak nedošlo ke změně. **Proto je dle Podatele podstatné náležitě odůvodnit rozsah změn v Dotčeném území dle Upraveného ÚPmB, který – minimálně z hlediska výškové úrovně zástavby a redukce zeleně – překračuje rozsah změn dle Návrhu ÚPmB.**

3.2.1 Urbanistické požadavky

Co se týká urbanistické koncepce, ta je *„...stanovena pro město jako celek a stanovuje požadavky jak na zastavitelné plochy, **tak na plochy přestaveb a změn v krajině** a na stabilizovaná území, zejména prostřednictvím funkčních a prostorových regulativů."*[21] Mezi základní principy urbanistické koncepce statutárního města Brna patří mimo jiné *„preference intenzifikace a transformace přestavbových území zejména v širším centrum Brna před zastavěním volných ploch."* Pojem „přestavbové území" není v Upraveném ÚPmB definován, lze však dovodit, že by se mělo jednat o plochy přestavby, přičemž plochy přestavby jsou zahrnuty do tzv. rozvojových lokalit (tedy ucelených, graficky vymezených částí území města Brna, která jsou územním plánem určená k přestavbě nebo zástavbě a která jsou vymezena

[17] Machačková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80.
[18] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[19] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[20] Upravený ÚPmB, textová část, s. 20.
[21] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.

v grafické části Upraveného ÚPmB 1.0 Výkresu základního členění).[22] Samotné rozvojové lokality jsou v Upraveném ÚPmB vymezeny *„nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití."*[23]

Dotčené území je – až na pozemky parc. č. 1340/23 a 1330– nově zahrnuto do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky. Toto je v souladu se skutečností, že vymezení plochy změny smíšené obytné C/v3 na pozemcích zahrnutých do uvedené rozvojové lokality představuje **podstatnou změnu využití těchto pozemků ve srovnání s Platným ÚPmB** (viz výše). V případě pozemků parc. č. 1341, 1342 a 1345 **jde o intenzifikaci využití těchto pozemků ve srovnání se stávajícím využitím v rámci plochy BC.** To s sebou nese nutnost podrobněji vymezit uvedenou část Dotčeného území jako přestavbovou lokalitu v „kartách lokalit" a odůvodnit navrženou změnu využití odpovídající části Dotčeného území, což **by bylo v souladu jednak s § 43 odst. 1 StavZ**, podle něhož: *„územní plán...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů,"* jednak se základním principem urbanistické koncepce dle Upraveného ÚPmB.

Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit je v obecné rovině popsáno v části 5.7 „Odůvodnění jednotlivých rozvojových lokalit". Vyplývá z něj, že rozvojové lokality jsou vymezeny tak, aby *„tvořily logické celky v území"*, dále, že každá rozvojová lokalita má zpracovanou tzv. kartu lokality, ve které jsou definovány zpřesňující podmínky využití ploch, a to jednak ve výrokové (závazné) textové části Upraveného ÚPmB, jednak v odůvodnění Upraveného ÚPmB a konečně v rámci hodnotící karty rozvojové lokality souvisejícího dokumentu „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj".[24] Z odůvodnění Upraveného ÚPmB dále vyplývá, že odůvodnění v jednotlivých kartách lokalit je závislé na výrokové části karet lokalit.[25] V závazné části Upraveného ÚPmB, Příloze č. 1 Karty lokalit je ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky uveden pouze slovní popis návrhu rozvojové lokality a její charakteristika: *„V lokalitě je vymezena plocha veřejné vybavenosti pro potřeby Masarykovy univerzity a plocha smíšená obytná v návaznosti na již vzniklé bytové domy."*[26] a dále je v části týkající se rozvoje lokality a ochrany jejích hodnot, tedy v části, ve které jsou uvedeny *„doplňující a zpřesňující podmínky a regulativy dané rozvojové lokality, které vyplývají z charakteru, cílového stavu území nebo z posouzení SEA a nejsou stanoveny obecnými regulativy textové části ÚPmB. V případě podmínění rozvojové lokality zpracováním územní studie či regulačního plánu jsou vypsány jednotlivé body, které ÚS nebo RP prověří"*,[27] uvedeno ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky pouze: *„zajistit prostup mezi ulicí Netroufalky a lesem směrem na sever i na východ."*[28] Podatel tak konstatuje, že textová část Upraveného ÚPmB neobsahuje ohledně rozvojové lokality Be-7 Netroufalky zpřesňující podmínky pro rozvoj veřejných prostranství, jako je umístění v rámci lokality, velikost nebo účel, ačkoli je umístění veřejných prostranství relevantní z hlediska možného umístění lokálních dominant, tedy staveb vysokých až 25 m, v rozvojové lokalitě. Veřejná prostranství nejsou v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky vymezeny v Upraveném ÚPmB, ale jejich existenci lze dovodit z volné struktury zástavby. Stejně tak nejsou v kartě lokality stanoveny doplňující podmínky pro sídelní zeleň. Tomu pak odpovídá velmi stručné odůvodnění v textové části odůvodnění příloze č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění Upraveného ÚPmB na str. 15, kde je ohledně Dotčeného území nacházejícího se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky uvedeno: *„v severní části lokality je navržena plocha smíšená obytná navazující na stávající bytové domy a zároveň doplňující rezidenční funkci v převážně monofunkčním vysokoškolském kampusu. Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*

Zásady urbanistické kompozice jsou podrobněji popsány v odůvodnění Upraveného ÚPmB, podle kterého je třeba respektovat zásady urbanistické kompozice, zejména: ***„Posilovat záměry směřující k žádoucí výškové hladině v území, její případné gradaci*** *(chápané jako zesilování, nebo zeslabování určitého účinku),* ***kontrastu*** *(zejména na žádoucích rozhraních)* ***a umisťování lokálních dominant****. Prostorové uspořádání města v jeho krajinném rámci je utvářeno na základě principů, které je třeba dodržovat a posilovat, popř. prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací."*[29] Dále je uvedena zásada: ***„Usilovat o dodržování dlouhodobě založených kompozičních principů, jakými jsou*** *pohledy na významné dominanty,* ***průhledy územím, komponované pohledy****, urbanistické osy,*

[22] Upravený ÚPmB, textová část, str. 23.
[23] Upravený ÚPmB, textová část, s. 26.
[24] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 231.
[25] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233-234.
[26] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[27] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 233.
[28] Upravený ÚPmB, příloha č. 1 – Karty lokalit, s. 11.
[29] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.

pohledové osy, vyhlídkové body a stanoviště, cílové pohledy (tzv. point de vue), veduta města, panorama města apod." [30] Konečně je zmíněna též zásada: *„Respektovat obecné principy tvorby městské krajiny jakými jsou měřítko a proporce, přiměřenost, rytmus, symetrie a asymetrie a další."* [31]

Podle těchto zásad urbanistické kompozice by mělo být Dotčené území zařazeno do takových ploch, resp. být podřazeno takovým regulativům v Upraveném ÚPmB, které by umožnily dosáhnout jednak žádoucí gradace v podobě zeslabování účinku stávajících několikapatrových staveb v okolí Dotčeného území – bytových domů Live Up I a II a ubytovny zdravotních sester – na okolní plochy zeleně, **jednak by umožnily zachovat stávající průhled územím**, totiž průhled z bytových domů Live Up I a II směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci, kde je viditelná veduta města (viz přiložená fotodokumentace). Takové zařazení Dotčeného území by tudíž bylo v souladu s obsahem Upraveného ÚPmB, podle něhož: *„**Z hlediska urbanistické kompozice jsou důležité pohledově významné plochy**, které chrání území pohledově exponovaná především ve směru z města do volné krajiny a významným způsobem se podílí na celkovém obrazu města...**ÚPmB dále specificky chrání pohledy na vedutu města a pohledově významná území**, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny."* [32] Tomu pak odpovídá odůvodnění Upraveného ÚPmB, když uvádí, že: *„Ve městě Brně se nachází řada území s vysokou hodnotou urbanistického prostředí. Tato území je nutné chránit proti zásahům znehodnocujícím podstatu jejich urbanistické kvality zejména ve smyslu charakteru a uspořádání jejich veřejných prostranství a podstaty jejich výškového uspořádání...**Prostorový obraz území města určeného k zástavbě je charakterizován zejména těmito prvky**: urbanizačním jádrem města na vyvýšeninách ležících na rozhraní dvou rozdílných krajinných typů; **výrazným motivem brněnské veduty, tj. společným působení přírodních vrchů a stavebních dominant Petrova a Špilberku a Žlutého kopce**; radiálně okružním komunikačním systémem a na jeho skeletu vzniklé stavební struktuře; kompaktním způsobem zástavby kolem historického jádra města; svébytnou identitou městských subcenter; pronikáním výběžků vysočin ze severu a západu hluboko do území města. **Ochranu těchto prvků je nutné zajistit zejména při posuzování přípustnosti výškových staveb v území určeném k zástavbě.**"* [33] Ačkoli navržená plocha C/v3 neumožňuje na části Dotčeného území umístit výškové stavby (tj. stavby vysoké alespoň 40 m),[34] z odůvodnění Upraveného ÚPmB vyplývá, že ochranu uvedených prvků charakterizujících prostorový obraz města Brna je nutné zajistit i při posuzování jiných než výškových staveb (viz slovo „zejména"), tedy i při posuzování možného umístění staveb vysokých „pouze" 6 – 16 m, zasahujících do horizontu např. při pohledu z hradu Špilberk nebo ze Žlutého kopce směrem k areálu bohunického kampusu.

Upravený ÚPmB totiž nechrání pouze pohledy na vedutu města, ale i pohledy opačným směrem. Dotčené území se přitom nachází těsně za hranicí pohledově významného území (viz výkres „5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma 1:25000") a nelze vyloučit, že by nevhodně umístěná zástavba na horizontu mohla tyto pohledy směrem z města narušit. Podatel v této souvislosti poukazuje na fakt, že část Dotčeného území zahrnutého v Upraveném ÚPmB do plochy C/v3 se nachází ve výšce 265-275 m.n.m., přičemž okolní terén směrem k hradu Špilberk a ke Žlutému kopci je nižší (klesá z 265 m.n.m. až na 205 m.n.m.) a ani okolní kopce takovému pohledu z centra města nebrání (turistické mapa se zakreslením vrstevnic a přiložená fotodokumentace). Do pohledů na vedutu města i pohledů opačným směrem tak může zasahovat nejen smíšená obytná zástavba vysoká až 16 m, ale rovněž lokální dominanta vysoká až 25 m, jejíž umístění není vyloučeno, byť je podmíněno souladem s architektonickými a urbanistickými principy, jak plyne z odůvodnění Upraveného ÚPmB týkajícího se možnosti umístění lokálních dominant, a to: *„**v urbanisticky definovaných případech** (nároží, orientace do náměstí, parku apod.). V případě **úrovně 3** je lokální **dominanta do 25 metrů, v případě úrovně 4 a 5 je možná lokální dominanta až 40 metrů**. U urbanisticky významných situací jako je křížení ulic (nároží), situování stavby na náměstí nebo piazzettě, poloha zástavby naproti parku, podél významných nábřeží městského charakteru apod. **je přípustné v souladu s kompozičními architektonickými a urbanistickými principy** a s ohledem na sousedící zástavbu umístit dominantu s výše uvedenými výškovými limity. **Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.**"* [35]

---

[30] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[31] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 190.
[32] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[33] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 199-200.
[34] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 202.
[35] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, s. 201.

3.2.2 Navržení výškové úrovně zástavby

Podle Upraveného ÚPmB: *„Výškové uspořádání zástavby společně s morfologií terénu vytváří charakteristický obraz města a umožňuje v něm orientaci. ÚPmB stanovuje výškovou kompozici, která je určena k ochraně území a určuje omezení pro výškové řešení staveb, a to s ohledem na vymezené kulturní hodnoty chráněné podle zvláštních právních předpisů."*[36] **Při stanovení regulativu výšky staveb ve vymezených plochách platí následující úkoly územního plánování, stanovené v § 19 odst. 1 písm. e) StavZ**, který výslovně uvádí, že úkolem územního plánování je *„stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území."* Podatel navíc poukazuje na další úkol územního plánování, **uvedený v § 19 odst. 1 písm. o) StavZ**, totiž na povinnost uplatňovat při tvorbě územního plánu (tedy i Upraveného ÚPmB) poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Upravený ÚPmB musí i v případě stanovení regulativu výšky zástavby vyjít ze stávajícího stavu a odůvodnit případnou změnu, jakou je např. stanovení regulativu výšky zástavby úrovně „3", umožňující v části Dotčeného území podřazeném pod plochu smíšenou obytnou C/v3 (ať už se jedná o stabilizovanou plochu na části pozemků parc. č. 1340/23 a 1330nebo o plochu změny zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky), umístit budovy vysoké 6 – 16 m, případně lokální dominanty vysoké až 25 m, ačkoli výška rodinného domu, který se zde nachází, nepřesahuje 6 m a je tedy dostačující stanovení úrovně „1", určená pro stavby vysoké 3 – 7 m. Podatel s odkazem na výše uvedené konstatuje, že Upravený ÚPmB při stanovení výškové úrovně zástavby v Dotčeném území nereflektoval požadavky § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Pokud by Upravený ÚPmB stanovil v Dotčeném území výškovou úroveň „1", nebo „2", bylo by tím vyloučeno umístění lokálních dominant. Podatel nepokládá z hlediska výšky možné zástavby v Dotčeném území nacházejícím se v rozvojové lokalitě Be-7 Netroufalky za dostatečný požadavek v příloze č. 1.1 Upraveného ÚPmB, karty lokalit, týkající se rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, podle něhož: *„Nově navržená zástavba by měla být umístěna tak, aby citlivě zapadala do horizontu pohledově významného území."*[37]

3.2.3 Zábor ZPF

Jak již Podatel uvedl výše, ze srovnání Platného ÚPmB a Upraveného ÚPmB je zřejmý výrazně vyšší zábor ploch krajinné zeleně všeobecné (KV), než jak tomu bylo v případě srovnání Platného ÚPmB a Návrhu ÚPmB. Důsledkem je pak vyšší zábor půdy. Jak uvádí Upravený ÚPmB v kartě lokality Be-7 Netroufalky: *„V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází zčásti v zastavěném území a zčásti mimo zastavěné území...Téměř celá lokalita je součástí ZPF, ten zahrnuje více pozemků, které jsou v katastru nemovitostí definovány jako trvalý travní porost, ovocný sad a orná půda a leží na půdách II. třídy ochrany...Severní část lokality* (tedy Dotčené území, pozn. Podatel) *byla zčásti již v platném ÚPmB vymezena jako plocha stabilizovaná stavební (je již zčásti zastavěna), v návrhu ÚPmB tak dochází spíše k zohlednění současného stavu v území a k vhodnému sjednocení návrhových ploch v dané lokalitě."*

Výstavba v Dotčeném území si tak nutně vyžádá odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoZPF**"), zemědělská půda II. třídy ochrany je charakterizována jako nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněna. **Vymezení zastavitelné plochy o nikoli zanedbatelné rozloze v území, na němž se nachází zemědělská půda I. či II. třídy ochrany, je třeba řádně odůvodnit**, jak plyne z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, jakož i z § 4 a § 5 ZoZPF. **Náležité odůvodnění záboru II. třídy zemědělského půdního fondu se však v odůvodnění Upraveného ÚPmB nenachází**, ačkoli se nejedná o území se zanedbatelnou rozlohou (Dotčené území má výměru cca 1,2 ha).

3.2.4 Vymezení přírodního zázemí v krajině a ochrana zeleně

Součástí urbanistické koncepce je také vymezení volného území, a to z důvodů: *„zachování a rozvoje přírodních hodnot je prostorově specifikováno přírodním zázemím města, které je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a je vymezeno jak v nezastavěném území, tak v území zastavěném. Člení se přitom na přírodní zázemí v krajině..."*[38]. Dotčené území se přitom, jak již bylo uvedeno výše, minimálně svou severní částí nachází v tzv. přírodním zázemí v krajině (vymezeném v Platném ÚPmB jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně všeobecné, v Upraveném ÚPmB již vymezeném jako plocha lesní), a mělo by tak být chráněno. **Ačkoli přírodní zázemí v krajině v Dotčeném území negativně dotčeno Upraveným ÚPmB není, dochází v dotčeném území k redukci zeleně**

[36] Upravený ÚPmB, textová část, s. 23.
[37] Příloha č. 1.1 textové části Upraveného ÚPmB, s. 15.
[38] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 203.

v rozporu s deklarovanými cíli územního plánu, kterým je: *„v případě překryvu* (území přírodního zázemí v krajině – pozn. Podatel) *nad plochami stavebními pak zejména návaznosti tohoto uspořádání na volnou krajinu (popř. přírodní zázemí v zástavbě) a zastavěné části města, s cílem dosáhnout uměřeného a vhodného přechodu (přechodového území) mezi zástavbou a přírodním zázemím a podpořit pronikání krajinné zeleně do města a propojování se systémem sídelní zeleně."*[39] Tento „uměřený a vhodný přechod" byl v Platném ÚPmB zajištěn vymezením ploch krajinné zeleně všeobecné v Dotčeném území. Upravený ÚPmB však vymezením plochy C/v3 v prakticky celém Dotčeném území značnou část plochy krajinné zeleně bez náhrady ruší a namísto „uměřeného a vhodného přechodu" mezi zelení v přírodním zázemí v ploše lesní (L) a zelení v navazující ploše C/v3 mimo přírodní zázemí vytváří ostrý kontrast a nadto dále redukuje zeleň, které je v okolní téměř ryze areálové zástavby nedostatek.[40] Podatel zdůrazňuje, že plochy smíšené obytné (C) sice mají stanoveno minimální zastoupení zeleně na terénu, avšak i tak lze celou část Dotčeného území, zahrnutou do rozvojové lokality Be-7 Netroufalky, zastavět ze 70 % plochy disponibilních pozemků. Upravený ÚPmB tak v tomto ohledu nerespektuje vlastní deklarované cíle ani charakter a hodnoty Dotčeného území a okolního území, a to přesto, že Upravený ÚPmB údajně klade: *„zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Zachování, respektive posílení struktury a obrazu města zajišťuje územní plán prostřednictvím...**Důrazu na kompaktnost města vedoucí k posílení významu a kvality veřejných prostranství. Kompaktnost a intenzita využití území zvyšuje nároky na veřejná prostranství, jejich čitelnou hierarchii**, na prostupnost území, **dostupnosti všech žádoucích funkcí** (mimo jiné **dostupnost pobytových zelených ploch** pro každodenní relaxaci a rekreaci), obdobné platí pro uspořádání a **kvalitu ploch s vegetací. Důrazu na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města** (území určeného k zástavbě) a koncepci uspořádání krajiny."*[41]

3.2.5 Návrh Podatele umožňující dosáhnout urbanistických požadavků

Naopak v souladu s deklarovanými cíli Upraveného ÚPmB (a rovněž v souladu s § 19 StavZ a § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) by bylo vymezení tří stabilizovaných ploch v Upraveném ÚPmB namísto stávající jediné plochy C/v3, přičemž jedna stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti C/v3 by zahrnovala stávající areálovou zástavbu ohraničenou ulicí Netroufalky a Studentská, jak je popsána výše, druhá stabilizovaná plocha bydlení B/v3 by pak zahrnovala stávající obytné domy Live Up I a II s přilehlými pozemky a konečně třetí stabilizovaná plocha bydlení B/v1 by zahrnovala pozemky parc. č. 1341, 1342, 1345 a převážnou část pozemku parc. č. 1344. Zbývající část Dotčeného území (včetně celého pozemku parc. č. 1343/1) by byla i nadále zahrnuta do stabilizované plochy lesní (L). **Toto podatelem navrhované vymezení ploch je také v souladu s rozlišením struktury volné a areálové zástavby a respektuje jednak stávající zástavbu na vymezených plochách** (včetně její výšky), **jednak okolní zástavbu a okolní plochy.** Navíc takové vymezení ploch nebrání ani umístění veřejné vybavenosti – ta může být umístěna nejen v plochách veřejné vybavenosti (V), ale též v plochách bydlení (B) – jakkoli se Podatel domnívá, že je v okolí Dotčeného území dostatek ploch s budovami sloužícími veřejné vybavenosti, primárně v návaznosti na areál kampusu Masarykovy univerzity. Dopad na stávající zeleň na terénu by byl Podatelem navrženým vymezením nižší, než stávající Upravený ÚPmB, podle něhož má dojít v Dotčeném území i k redukci stávajících ploch krajinné zeleně všeobecné. Rovněž potřeba odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu by byla nižší.

3.3 Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití Pozemků

Podatel dále poukazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 4. 2018, č. j. 50 A 17/2017-63, který se týkal návrhu nového územního plánu obce Byšice. **Krajský soud dospěl k závěru, že postup obce Byšice vykazoval znaky svévole, neboť obec neodůvodnila faktickou změnu v novém územním plánu závažným důvodem – změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem, změny nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování.**.

Krajský soud poukázal mimo jiné na § 18 odst. 2 StavZ, podle něhož **územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Přitom je třeba, aby **obec brala při tvorbě nového územního plánu v úvahu legitimní zájmy vlastníků dotčených pozemků**, přičemž podle citovaného ustanovení StavZ má být dosaženo rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy, soukromé zájmy neustupují veřejným zájmům. Krajský soud

[39] Upravený ÚPmB, textová část, s. 48.
[40] Viz areál Fakultní nemocnice Bohunice, areál Masarykovy univerzity a obchodního centra Campus Square, areál obchodního centra Kaufland a kompaktní zástavba vazební věznice.
[41] Odůvodnění textové části Upraveného ÚPmB, str. 194.

dále uvedl, že zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem (takovým je např. zájem na realizaci silničního obchvatu obce, protipovodňové opatření apod.), nýbrž obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, což je obecný cíl územního plánování. Pouze proto, že obec změnila názor na vhodnost a estetickou akceptovatelnost dřívějšího záměru, ho nemůže vypustit z územního plánu bez ohledu na soukromé zájmy (a legitimní očekávání) vlastníka pozemků.

Na základě všech uvedených důvodů pak krajský soud žalobcem napadenou část nového územního plánu obce Byšice zrušil, jeho rozsudek následně potvrdil NSS rozsudkem ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50. NSS v odst. 56 svého rozsudku uvedl, že: *„je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak ji mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků…**__Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.__"* NSS dále konstatoval, že obec nemůže ke změně územního plánu přistoupit pouze proto, že změnila svůj názor na zastavitelnost území, a to ani v souvislosti se změnami politické reprezentace obce, neboť *„Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách."*

Podatel se nachází ve srovnatelné situaci se žalobcem v kauze územního plánu obce Byšice, kdy je zasaženo do jeho vlastnického práva a legitimního očekávání. Upravený ÚPmB zasahuje do jeho vlastnického práva (snížení hodnoty nemovitosti) **a práv souvisejících** (pohody bydlení)**, a to změnou funkčního využití a výškové hladiny zástavby** v Dotčeném území, konkrétně vymezením plochy smíšené obytné C/v3 na místě stávajících ploch čistého bydlení (BC) a krajinné zeleně všeobecné (KV), vyjma pozemků parc. č. 1340/23, 1343/1 a 1330, které jsou v Upraveném ÚPmB součástí stabilizovaných ploch lesní zeleně (L), a tedy jsou srovnatelné s původním funkčním využitím plochy krajinné zeleně všeobecné. **V Upraveném ÚPmB přitom nejsou uvedeny žádné relevantní důvody odůvodňující takovouto zásadní změnu, dokonce nevyplývá ani z urbanistických, architektonických a estetických požadavků na územní plán**, což Podatel podrobně popsal výše.

Podatel proto uzavírá, že v případě, že jím podané námitce proti Upravenému ÚPmB nebude vyhověno, obrátí se, s odkazem na výše uvedenou judikaturu správních soudů, na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Upraveného ÚPmB.

Seznam příloh:

Příloha č.1 Fotodokumentace

Příloha č.2 Informativní výpis LV č. [redacted] obec Brno, k.ú. Bohunice

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

Podpis podatele

Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 6 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB – směr Špilberk





Srovnání stávajícího výhledu a výhledu po umístění 16 m vysoké budovy, kterou připouští Návrh ÚPmB - východ





Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	[redacted]
Katastrální území:	

[illegible]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

[redacted]

[redacted]

Pozemky

Parcelní číslo

[redacted]

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.06.2021 13:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0344707/2021
Námitky

MMB/0344707/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V upraveném návrhu nového ÚPmB jsou nad ulicí Netroufalky navrženy stabilizované a zastavitelné plochy smíšené obytné C/v3. V platném ÚPmB jsou zde navrženy návrhové plochy pro občanskou vybavenost – školství, stabilizovaná plocha bydlení čistého a stabilizovaná i návrhová plocha krajinné zeleně. Při východní části předmětného území byla rozšířena rozvojová funkční plocha Be-7. Zpracovatel dospěl k názoru, že předmětné území navazuje na stávající zastavěné území a bude vhodné jej zcelit a celek zařadit do této zastavitelné plochy. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

[redacted]

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

1607

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

~~**Fyzická osoba**~~/**právnická osoba**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Čj. MMB: 0344711
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	**DecoDisplay, s.r.o.** *zastoupena na základě plné moci:* **Mgr. Stanislavem Smrčkou, advokátem,** IČO: 06710620, se sídlem: Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 17998
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 28294661
Trvalé bydliště/ sídlo	Sídlo: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno
E-mail: LN@decodisplay.cz	tel. č. +420 777 562 618
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	

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

Městská část	Slatina
Katastrální území	Slatina
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**západní část rozvojové lokality Sla-6** vedená v upraveném návrhu ÚPmB jako „plocha komerční vybavenosti“ (W/v3), zejména pozemky parc. č.: - **673/16,** součástí pozemku je stavba č. p. 1471 (část obce Slatina), jiná stavba - **673/24** - **673/25** - **673/26** - **673/31** vše v k.ú. Slatina (uvedené pozemky dále jen společně jako „**Nemovitosti**“)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova**

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
- list vlastnictví č. 2131 pro k.ú. Slatina
- nájemní smlouva ze dne 1. 9. 2014
- fotodokumentace
- povolení změny v užívání stavby ze dne 18. 12. 2015, č.j. MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach
- výpis z živnostenského rejstříku týkající podatele
- plná moc

počet příloh **6** celkový počet stran všech příloh **16**

V dosavadním územním plánu Nemovitosti spadají do „**plochy pro průmysl**" (**PP**).

V nově připravovaném územním plánu by Nemovitosti měly spadat do plochy přestavby a rozvojové lokality **Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova** a jsou vedeny jako „**plocha komerční vybavenosti**" (**W/v3**).

Podatele namítá, že touto změnou dojde k citelnému zásahu do jeho podnikání a zmaření jeho investic do Nemovitostí. Změna je zcela neproporcionální, nedostatečně zdůvodněna, v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**StZ**"), a nerespektuje aktuální faktické využití Nemovitostí.

Nemovitosti jsou výlučným vlastnictvím společnosti **LINKERS s.r.o.**, IČO: 028 32 488, se sídlem: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno. Podatel je na základě připojené nájemní smlouvy užívá jako své sídlo a provozuje v nich, zejména ve shora uvedené stavbě č.p. 1471 (část obce Slatina), **průmyslový výrobní závod** na plastové produkty (prodejní stojany, vybavení prodejen a obchodních míst, atd.). Z čl. III. odst. 4 připojené nájemní smlouvy plyne, že společnost **LINKERS s.r.o.** pronajala Nemovitosti podateli za účelem *výroby prodejních stojanů a výrobků podobného charakteru.* Z výpisu z živnostenského rejstříku týkající se podatele plyne, že na adrese sídla v Nemovitostech má provozovnu identifikační číslo **1011452871** pro obor činnosti: *Výroba plastových a pryžových výrobků.*

Tento způsob užívání Nemovitostí je nejen v souladu se stávajícím územním plánem, ale užívání výrobního areálu pro tento účel je rovněž povoleno, a to to dle rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – Slatina Odboru výstavby a územního rozvoje, stavebního úřadu, ze dne 18. 12. 2015, **č.j. MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach, sp. zn. S MCBSLA/02931/15 (MCBSLA/02931/068/15).** Záměrem podatele a vlastníka Nemovitostí je Nemovitosti za tímto účelem užívat dlouhodobě.

Uvedené plyne z přiložených dokumentů:

- nájemní smlouva na Nemovitosti uzavřené mezi podatelem a společností LINKERS s.r.o. ze dne 1. 9. 2014
- foto dokumentace části výrobních prostor v Nemovitostech a jejich exteriér
- povolení změny v užívání stavby ze dne 18. 12. 2015, č.j. MCBSLA/06631/OVÚR-SÚ/Mach
- list vlastnictví č. 2131 pro k.ú. Slatina
- výpis z živnostenského rejstříku týkajíc se podatele

Podatel upozorňuje, že výrobní areál v Nemovitostech byl v letech 2014 až 2018 **rozsáhle zrekonstruován.** Tato rekonstrukce umožňuje jeho využití za uvedeným účelem a vyžádala si vynaložení nákladů řádově v částce **5 mil. Kč.** Uvedené prostředky byly vynaloženy převážně podatelem.

V západní části lokality Sla-6 není situován pouze výrobní závod v Nemovitostech, ale rovněž výrobní a skladové areály jiných subjektů v budově č. p. 1527 (část obce Slatina) a budově bez č. p. na pozemcích 673/1 a 673/6 v k.ú. Slatina.

Je proto zcela nepravdivé konstatování v odůvodnění karty lokality Sla-6 popisující současný stav území, podle kterého *„[v] západní části lokality se nachází plocha přestavby, na které jsou postaveny administrativní budovy"*. **Toto odůvodnění pomíjející skutečný stav (zejména existenci výrobního závodu podatele a dalších výrobních a skladových areálů) proto nemůže obstát.**

Lze proto shrnout, že nově stanovený způsob využití **je neslučitelný se stávající zástavbou,** kterou tvoří mj. průmyslový výrobní areál na Nemovitostech podatele. Navrhované řešení narušuje kontinuity s předchozím územním plánem a ignoruje faktickou situaci v území, aniž by tuto změnu a s ní spojený zásah do vlastnického práva podatele jakkoliv vysvětlovalo. Protože návrh územního plánu neobsahuje žádnou přezkoumatelnou úvahu, proč územní plán stanovuje s faktickým stavem neslučitelný účel využitý a proč

zakládá diskontinuitu s dosavadním způsobem využití, znemožňuje s těmito závěry vést podateli jakoukoliv kvalifikovanou polemiku.

Stanovením nesouladného způsobu využití z územně-stavebního hlediska zablokovává do budoucna na časově neurčitou dobu možnost rozvoje uvedeného výrobního areálu. Pokud by totiž podatel či vlastník Nemovitostí chtěl např. výrobní areál dostavět či přestavět, nemohl by pro rozpor s územním plánem získat k tomu patřičné povolení. Uvedené představuje enormní zásah do podnikání podatele, který zde provozuje výrobní závod, a nikoliv pouze jen navrhovanou administrativní činnost. **Upravený návrh územního plánu jakkoliv neřeší další osud výrobního areálu, neboť jeho existenci jednoduše zcela pomíjí.**

Uvedený postup, kdy návrh územního plánu vychází z nesprávně zjištěného skutkové stavu (situace v terénu) a stanovuje bez jakéhokoliv vysvětlení plochy s nesouladným stanoveným využitím je bezesporu v rozporu s § 19 odst. 1 písm. c) StZ, podle kterého je úkolem územního plánování *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy […]"*. Návrh územního plánu na splnění tohoto úkolu územního plánovaní zcela rezignoval.

Z upraveného návrhu nadto neplyne jakákoliv úvaha, proč právě lokalita Sla-6 je vyjmuta ze stabilizované plochy a má být rozvojovou lokalitou – plochou přestavby. Rovněž v této otázce je proto upravený návrh nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů. Protože z upraveného návrhu územního plánu není zřejmé, proč má být plocha Sla-6 takto změna, není ani patrno jaký sleduje cíl, zda je legitimní a zda odůvodňuje zásah do vlastnického práva podatele v takové intenzitě.

Upravený návrh tak zejména **neprokazuje potřebnost** této změny a zdůvodnění, jak bude zamýšlená přestavba na administrativní budovy **fakticky realizována,** když mimo jiné Nemovitosti v této lokalitě jsou v soukromém vlastnictví společnosti LINKERS s.r.o. a mimo jiné tato společnost o takové změně vůbec neuvažuje. Podatel k tomu zdůrazňuje, že žádný **důvod změny vymezení reálně neexistuje** (mj. proto, že v lokalitě jsou fungující výrobní závody v nemovitostech v odpovídajícím technickém stavu) a že vzhledem k trvajícímu vlastnickému právu k Nemovitostem **není faktické provedení přestavby bez souhlasu jejich majitele vůbec realizovatelné.**

Podatel v této souvislosti dále namítá, že v bezprostředním okolí západní části lokality Sla-6 západně, severně a východně od ní jsou navrhovány rozsáhlé plochy lehké výroby (s navrhovaným funkčním a prostorovým využitím: **E/a3, E/a2 a E/a3**). Podmínky, zástavba a využití v těchto lokalitách jsou přitom obdobné jako v západní části lokality Sla-6. Změna lokality Sla-6 na rozvojovou lokalitu a plochu přestavby v tomto kontextu nedává smysl a je vůči podateli **svévolná, nejednotná a diskriminační,** neboť bez jakéhokoliv odůvodnění mění západní část lokality Sla-6 na rozvojovou lokalitu a ploch upřestavby, když využití sousedních lokalit zásadně nemění a definuje jako plochy lehké výroby. Podatel proto může pouze domýšlet a spekulovat, proč bylo k této změně v jeho neprospěch přistoupeno, když v obdobných podmínkách sousedních lokalit bylo postupováno zcela rozdílně.

Podatel konstatuje, že pro tento diferenciovaný přístup neexistuje žádný důvod a jeví se jako zcela nahodilý. Tento přístup ve svém důsledku mj. porušuje § 18 odst. 1 StZ, neboť nevytváří podmínky pro komplexní řešení účelného využití řešeného území.

Pokud snad jiní vlastníci nyní své nemovitosti v západní části lokality Sla-6 užívají v rozporu se současným územním plánem, nemůže tato skutečnost odporující zákonu odůvodnit novým územním plánem navrhované řešení. Rovněž rozdělení této lokality na menší celky s rozdílným využitím by představovalo zásah do podnikání podatele. Generovalo by střety zájmů mezi vlastníky a uživateli pozemků s rozdílným způsobem využití a s tím související konflikty mezi nimi (např. vzájemnými imisemi mezi „kancelářskou"

částí a částí „výrobní“). Čímž by se dostalo do rozporu s cílem územního plánování vymezeným v § 18 odst. 1 StZ, neboť by nevytvářelo předpoklady pro soudržnost obyvatel. A bylo by v rozporu s požadavkem komplexnosti řešení účelného využití území dle téhož ustanovení StZ.

Lze shrnout, že navrhovaný územní plán ve svém důsledku mj. představuje zcela neproporční a nezdůvodněný zásah do podnikání podatele, kterým dojde ke zmaření mimo jiné jeho výše uvedených investic do výrobního areálu v Nemovitostech a zastavení jeho dalšího rozvoje.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby západní části lokality Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova, která je v pozměněném návrhu Územního plánu města Brna nyní vedena se způsobem funkčního a prostorového využití W/v3 a ve které jsou situovány Nemovitosti, byla nadále vedena jako stabilizovaná plocha (a nikoliv jako rozvojová lokalita a plocha přestavby) a aby způsob využití byl oproti návrhu územního plánu změněn na „Plochy lehké výroby - E“, případně „plochy výroby a skladování – P“.

Ponechání ploch jako stabilizovaných a podatelem navrhovaný způsob využití odpovídá situaci v řešeném území, nepřetrhává kontinuitu se stávajícím územním plánem a ctí cíle a úkoly územního plánování.

V Brně dne 28. 6. 2021	Mgr. S[redacted]vokát Jakubs[redacted] Brno Podpis: [redacted] **Mgr. Stanislav Smrčka, advokát, zastupující DecoDisplay, s.r.o.**

**nehodící se škrtněte*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2021 10:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **2131**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

LINKERS s.r.o., Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 62700 Brno **02832488**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
673/16	**1324**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Slatina, č.p. 1471, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **673/16**				
673/24	**444**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
673/25	**108**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
673/26	**125**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
673/31	**336**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřízení a provozování plynárenského zařízení v rozsahu geom. plánu č. 2455-215/2012

  Oprávnění pro

  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

  Povinnost k

  Parcela: 673/25

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.06.2013.**

  V-8459/2013-702

  Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.**

  Z-31988/2013-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  distribuční soustavy - kabelového vedení NN a přípojkové skříně dle smlouvy v rozsahu GP 3198-1983/2018

  Oprávnění pro

  EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

  Povinnost k

  Parcela: 673/24

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330051452/003 ze dne 15.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 13:43:26. Zápis proveden dne 30.08.2019.**

  V-16375/2019-702

  Pořadí k **08.08.2019 13:43**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2021 10:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **2131**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenské zařízení dle smlouvy v rozsahu GP č. 3263-266/2019**

  Oprávnění pro

  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

  Povinnost k

  Parcela: 673/24, Parcela: 673/25

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 9900101470_2/VB ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2019 09:11:37. Zápis proveden dne 03.12.2019.**

  V-23055/2019-702

  Pořadí k **08.11.2019 09:11**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2014 13:16:16. Zápis proveden dne 06.08.2014.**

  V-14502/2014-702

  Pro: **LINKERS s.r.o., Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 62700 Brno** *RČ/IČO:* **02832488**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.06.2021 10:36:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

LINKERS s.r.o.
společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 82592
sídlem Hvězdoslavova 1096/29, 627 00 Brno
IČ: 028 32 488, DIČ: CZ02832488
za kterou jedná pan Libor Navrátil, jednatel
bankovní spojení: CSOB, a. s., č. ú. : 264259585/0300
dále jen p r o n a j í m a t e l

a

DecoDisplay, s. r. o.
společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59295
sídlem Lazaretní 7, 615 00 Brno
IČ: 28294661, DIČ: CZ28294661
za kterou jedná pan Pavel Kolstrunk, jednatel
bankovní spojení: CSOB, a. s., č. ú. : 222327607/0300
dále jen n á j e m c e

u z a v í r a j í v souladu s ustanovením zákona a dalšími právními předpisy

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Článek I.
Preambule

Pronajímatel je vlastníkem:

- stavby, budovy bez čísla popisného/čísla evidenčního, stojící na pozemku parc. č. 673/16, způsob využití: jiná stavba
- pozemku parc. č. 673/16 o výměře 1324 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 673/24 o výměře 444 m2, druh pozemku: ostatní plocha,
- pozemku parc č. 673/25 o výměře 108 m2, druh pozemku: ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 673/26 o výměře 125 m2, druh pozemku:ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 673/31 o výměře 336 m2, druh pozemku: ostatní plocha,

vše v katastrálním území Slatina, obec Brno, ke dni podpisu Smlouvy zapsáno na listu vlastnictví č. 2131 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „budova" nebo „pozemek/ky" nebo „Nemovitosti").

Článek II.
Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy jsou veškeré vzájemné vztahy mezi oběma smluvními stranami vzniklé v souvislosti s pronajmutím předmětu nájmu nájemci a jeho užíváním.

Článek III.
Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor (dále jen „nebytový prostor/y" nebo „prostor/y") o výměře 1513 m^2, z toho 1159 m^2 v 1. nadzemním podlaží budovy a 354 m^2 v 2. nadzemním podlaží budovy..
2. Výměra nebytového prostoru byla zaměřena podle následujících pravidel:
   a. fasádní zdi a zdi, které nepřiléhají k sousedním prostorám pronajatým jinému nájemci, byly zahrnuty do výpočtu plochy ze 100%;
   b. zdi přiléhající k sousedním prostorám pronajatým jinému nájemci byly zahrnuty do výpočtu plochy z 50%;
   c. plocha pod sloupy byla zahrnuta do výpočtu plochy ze 100%;
   d. vnitřní zábradlí, trubky a jiné prvky struktury interiéru nezakládají důvody pro snížení plochy;
   e. v případě, že nájemce umístí na nebo uvnitř budovy zařízení jakéhokoli charakteru, je do výpočtu zahrnuta nejen plocha odpovídající půdorysu zařízení, ale také celá okolní plocha, jejíž další využití je znemožněno nebo jakkoli omezeno charakterem umístěného zařízení.
3. Pronajímatel přenechává a pronajímá v souladu s touto smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce přebírá a najímá od pronajímatele předmět nájmu a zavazuje se hradit pronajímateli stanovené nájemné a ostatní související úhrady za služby, dodávky a společné náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a zavazuje se plnit své povinnosti stanovené mu touto smlouvou.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pro účely provozování následující podnikatelské činnosti: výroba prodejních stojanů a výrobků podobného charakteru, a to zejména z plastu, kovu, dřeva a kartonu.
5. Nájemce prohlašuje, že výše zmíněný účel provozování jeho podnikatelské činnosti je v souladu s jeho předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku/živnostenském listu. Jakékoli využití předmětu nájmu nájemcem pro jiné účely než uvedené v odstavci 4. tohoto článku, je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Jakékoliv neshody, rozpory a nejasnosti ohledně rozsahu podnikatelské činnosti nájemce, norem, bezpečnostních předpisů, požárních předpisů, hygienických předpisů a stavebně technickým určením předmětu nájmu včetně změny účelu užívání předmětu nájmu vyřeší a rozhodne výhradně a závazně pronajímatel. Nájemce s tímto výslovně souhlasí.

Článek IV.
Vznik nájmu, doba trvání nájmu, předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu na dobu neurčitou počínaje dnem 1.10.2014.

2. Nájem dle této smlouvy vzniká dnem sjednaným v této smlouvě. Předmět nájmu pronajímatel předá nájemci na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav předmětu nájmu, seznam vybavení a zařízení a stav měřidel ke dni předání. Protokol podepisují oprávnění zástupci obou stran a je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel předá nebytový prostor nájemci nejpozději v první den trvání nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu byl před podpisem této smlouvy pronajímatelem řádně seznámen, s tímto stavem souhlasí a předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

Článek V.
Nájemné a splatnost nájemného

1. Nájemce je povinen ode dne vzniku nájmu platit pronajímateli za pronájem prostor nájemné ve výši 84,- Kč/m^2 za každý měsíc užívání, tj. celkem [redacted] ročně. Výše nájemného je uvedena bez daně z přidané hodnoty. K nájemnému bude připočítávána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty. Den vzniku zdanitelného plnění je shodný s datem splatnosti nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané podle předchozího odstavce bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) měsíčně pronajímateli v měně koruna česká, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy nejpozději do 10. dne měsíce, k němuž se nájemné vztahuje. Dále se smluvní strany dohodly na úhradě nájemného za první dva měsíce nájmu nejpozději do 5.9.2014. Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s placením nájemného se smluvní strany dohodly, že může být pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
4. Pronajímatel je každoročně, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemci výši nájemného sjednanou podle odstavce 1 tohoto článku, a to tak, aby jeho nárůst poměrně odpovídal nárůstu indexu spotřebitelských cen publikovanému Českým statistickým úřadem, minimálně však o 1,5% (dále jen „nárok na zvýšení výše nájemného"). S ohledem na tu skutečnost, že zvýšení nájemného se provádí zpětně vždy k 1. lednu příslušného roku s platností na celý rok, a že údaje o míře inflace jsou známy vždy až v průběhu příslušného roku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nedoplatek nájemného v daném roce vzniklý v důsledku provedeného zvýšení podle této smlouvy. Tento nedoplatek je splatný ve lhůtě do 15 dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele k jeho zaplacení, za což se považuje i faktura pronajímatele.

Článek VI.
Služby a ostatní služby

1. Specifikace služeb, společných nákladů (servisních poplatků) a ostatních služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu, se bude včetně způsobu jejich výpočtu a způsobu úhrady provádět způsobem popsaným níže v tomto článku.
2. Dodávky služeb, způsob jejich výpočtů a úhrad jsou následující:
   a. Dodávka el. energie do předmětu nájmu bude nájemci přeúčtována daňovým dokladem (fakturou), a to na základě měsíčního vyúčtování dodavatele, dle skutečné spotřeby, zjištěné dle odečtu elektroměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni daného měsíce.
   b. Náklady na vytápění předmětu nájmu budou přeúčtovány formou předpisu splátek záloh, který odpovídá předpisu splátek záloh dodavatele, a to měsíčně, vždy nejpozději k 15. dni daného měsíce. Nedoplatek nebo přeplatek na nájemcem zaplacených zálohách bude mezi smluvními stranami vypořádán na základě ročního vyúčtování dodavatele, dle skutečné spotřeby zpětně, zjištěné dle odečtu plynoměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni předmětného období.
   c. Náklady na vodné – stočné v předmětu nájmu budou nájemci přeúčtovány daňovým dokladem (fakturou), a to na základě vyúčtování dodavatele, čtvrtletně, dle skutečné spotřeby zpětně, zjištěné dle odečtu podružného vodoměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí.
   d. Stočné ze srážkové vody bude nájemci přeúčtováno daňovým dokladem (fakturou), a to na základě vyúčtování dodavatele, pololetně, vždy k 30.6. a 31.12 za předmětné období zpětně.
3. Smluvní strany se dohodly, že úhrada služeb vyjmenovaných v odstavci 2. tohoto článku, bude prováděna nájemcem, v měně koruna česká, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. Den vzniku zdanitelného plnění je shodný s datem na daňovém dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může jednostranně, bez souhlasu nájemce navýšit zálohy na služby pro následující zúčtovací období, pokud celkové roční vyúčtování bude převyšovat součet zálohových částek, zaplacených za uplynulé období nájemcem tak, aby výše záloh odpovídala předpokládané spotřebě. O takovém navýšení musí pronajímatel nájemce informovat písemně, za což se považuje i zaslaný daňový doklad (faktura), a nájemce je povinen hradit zálohy v nově stanovené výši.
5. Pro případ prodlení s úhradami za služeby vyjmenovaných v odstavci 2 se smluvní strany dohodly, že bude pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
6. Ostatními službami se pro účely této smlouvy rozumí zejména telefonní linka, internetové připojení, jiné než ve smlouvě specifikované služby spojené s provozem nemovitostí apod. Pronajímatel není povinen tyto ostatní služby nájemci zajistit. Nájemce si v případě zájmu a v případě souhlasu pronajímatele tyto ostatní služby zajistí sám na své náklady.

Článek VII.
Zajišťovací vklad (kauce)

1. Nájemce nehradí zajišťovací vklad pronajímateli.

Článek VIII.
Skončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li dále touto smlouvou nebo dohodou smluvních stran sjednáno jinak, těmito způsoby:
   a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
   b. písemnou dohodou smluvních stran;
   c. výpovědí;
   d. odstoupením od smlouvy;
   e. zánikem pronajímatele nebo nájemce;
   f. zánikem nebytového prostoru.

2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů v 3 měsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí posledním dnem 3. měsíce.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů v 3 měsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí posledním dnem 3. měsíce.
4. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě zejména z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dále z níže uvedených důvodů:
   a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
   b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, záloh za služby, úhradou poplatku za společné náklady s nájmem dle této smlouvy spojené nebo s doplněním zajišťovacího vkladu;
   c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek, jakož i jiné povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo provozním řádem budovy;
   d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
   e. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě pouze v případě, že se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
6. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce neuhradí řádně a včas zajišťovací vklad dle čl. VII odst. 1 této smlouvy nebo první nájemné nebo zálohu na služby.
7. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy, a to nejpozději do 12:00 hodin posledního dne lhůty, je nájemce povinen na své náklady vyklidit a předat nebytový prostor pronajímateli. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu, tak jak jej od pronajímatele převzal, a odstranit veškeré své vybavení a uhradit veškeré opravy nezbytné v důsledku odstranění tohoto vybavení. Nesmí dojít ani k poškození stavebních konstrukcí demontáží pevně spojených zařízení nebo pevně zabudovaného vybavení. V případě zničení, poškození nebo nadměrného opotřebení předmětu nájmu v důsledku takového způsobu užívání, který je v rozporu s touto smlouvu, odpovídá nájemce za vzniklou škodu a zavazuje se ji na své náklady odstranit uvedením do původního stavu a v případě neodstranitelnosti, nahradit vzniklou škodu v penězích. O předání bude sepsán předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude zejména seznam a stav vybavení a zařízení nebytového prostoru, stav příslušných měřidel k okamžiku převzetí a soupis případných škod způsobených nájemcem;
8. Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nevyklidí a nepředá nebytový prostor pronajímateli, je pronajímatel oprávněn a nájemce mu tímto dává souhlas k tomu, aby předmět nájmu okamžitě vyklidil a vyklizené movité věci nájemce umístil a uskladnil v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Nájemce se tímto současně zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli a nebo za každý započatý měsíc prodlení s převzetím pronajímatelem vyklizených a uskladněných movitých věcí nájemcem. Tímto není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek IX.
Základní práva a povinnosti stran

1. Nájemce je povinen:
   a. dodržovat veškeré povinnosti, vyplývající z obecně závazných právních předpisů, které se týkají užívání předmětu nájmu, zejména hygienické předpisy, předpisy o bezpečnosti práce a požární ochraně;
   b. písemně oznámit pronajímateli veškerá poškození předmětu nájmu. Zároveň se zavazuje uhradit bezodkladně pronajímateli veškeré škody, které by vznikly v důsledku činnosti jednání nájemce, a to ať jednání zaviněného tak i nedbalostního;
   c. za účelem provedení kontroly užívání předmětu nájmu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za přítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce i pronajímatele. Tento vstup bude nájemcem umožněn pronajímateli, nebo jeho zástupci po předchozím oznámení doby provedení kontroly, minimálně však 2 dny před jejím provedením. V případech havárie, za účelem odvrácení škody či zmenšení jejích následků je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez účasti nájemce. O takovém vstupu však pronajímatel bezprostředně informuje nájemce.
2. Nájemce je oprávněn využívat pouze ty reklamní plochy, které mu byly individuálně pronajímatelem stanovené, a je v jejich rozsahu oprávněn umístit pouze takové reklamní sdělení, které se týká výhradně jeho podnikatelské činnosti provozované v rámci budovy. Obsah a forma exteriérového i interiérového reklamního sdělení musí být před umístěním na reklamní plochu písemně odsouhlaseny pronajímatelem. Pro účely této smlouvy se za reklamní plochu považuje mimo jiné i vnitřní a vnější plocha výkladce nebo okna, které je součástí předmětu nájmu a za reklamní sdělení se považuje grafické označení provozovny, logo v jakékoli podobě, světelné zařízení v jakékoli podobě, grafická lepicí fólie, plakát, reklamní stojan apod. Reklamní sdělení instaluje nájemce za výše stanovených podmínek a na vlastní náklady.
3. Nájemce není oprávněn:
   a. bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do dalšího podnájmu jiným subjektům či osobám;
   b. užívat pronajatý prostor v rozporu s touto smlouvou a v rozporu se stavebně technickým určením předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen:
   a. umožnit nájemci užívat předmět nájmu a poskytnout nájemci přiměřenou součinnost při zajišťování služeb potřebných k užívání předmětu nájmu, které si zajišťuje sám nájemce;
   b. umožnit nájemci opravy a úpravy předmětu nájmu v rozsahu předem písemně schváleném pronajímatelem;
   c. informovat nájemce o stavebních či jiných úpravách, které by se mohly dotýkat nebo omezit činnost nájemce v předmětu nájmu.

Článek X.
Pojištění

1. Pronajímatel je povinen pojistit předmět nájmu nejméně v rozsahu základního pojištění, a to proti působení přírodních živlů.

2. Nájemce je povinen sjednat samostatně pojištění:
   a. občanskoprávní odpovědnosti a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám při výkonu provozní činnosti
   b. majetku (zejména proti ztrátě, zničení, poškození)
   c. případně jiné další pojištění, které mu ukládá právní předpis.

Článek XI.
Opravy, údržba a úpravy

1. Nájemce je povinen plně hradit veškeré náklady vzniklé v souvislosti se zabezpečováním úprav, oprav, a běžné údržby předmětu nájmu. Podmínky a rozsah úprav, oprav a údržby musí být vždy odsouhlaseny pronajímatelem.
2. Pronajímatel může požadovat, aby nájemce v souladu s předchozím odstavcem provedl nezbytné úpravy, opravy a údržbu, vyžaduje-li to stav a situace předmětné nemovitosti, a to zejména v případě, kdy hrozí poškození předmětné nemovitosti. Jestliže i přes písemnou žádost nájemce takto neučiní, je pronajímatel oprávněn provést opravy a údržbu na náklady nájemce a nájemce se zavazuje tyto pronajímateli uhradit na základě faktury doručené pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen předcházet poškození a znehodnocení předmětné nemovitosti a písemně oznamovat pronajímateli nutnost provedení úprav, oprav nebo údržby předmětu nájmu.
4. V případě nesplnění povinnosti nájemce oznámit pronajímateli případně vzniklou potřebu úprav, oprav nebo údržby, dojde-li ke škodě, odpovídá nájemce pronajímateli za takto vzniklou škodu.
5. Při provádění jakýchkoliv úprav a změn, tyto provádět v souladu s normami, bezpečnostními a dalšími souvisejícími předpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na své náklady provede počáteční úpravy předmětu nájmu a pronajímatel souhlasil s provedením takových počátečních úprav předmětu nájmu tak, aby tento mohl ode dne vzniku nájmu sloužit v požadovaném standardu nájemci. Budou-li mít počáteční úpravy nebo jejich část charakter technického zhodnocení, pak pronajímatel:
   a. souhlasí s tím, že tyto náklady vynaložené na úpravy předmětu nájmu bude jako technické zhodnocení, odepisovat po dobu trvání nájmu nájemce, a že o hodnotu takového technického zhodnocení nezvýší hodnotu nemovitosti;
   b. prohlašuje, že budova, jež je předmětem nájmu, je zařazena ve smyslu § 30 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, v platném znění, v 5. odpisové skupině s dobou odepisování 30 let;
7 Při skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu, tak jak jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci movité, je povinen si tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na jejich odkoupení.

Článek XII
Užívání adresy

1. Nájemce je oprávněn používat adresu předmětu nájmu jako jeho sídlo společnosti.

Článek XIII.
Ujednání o řešení sporů a zachování mlčenlivosti

1. Smluvní strany se dohodly, že řešení všech sporů, které vzniknou po dobu platnosti této smlouvy, bude prováděno především ústním projednáním příslušné věci s cílem odstranit vzájemné rozpory, o čemž bude v případě požadavku některé ze stran pořízen zápis.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá vzájemná ujednání, zejména o výši nájemného, úhrad za služby a poplatcích na společné prostory, jsou považována za diskrétní informace a žádná ze stran není oprávněna je sdělovat třetím osobám, to platí i po ukončení této smlouvy, pokud se strany písemně nedohodnou.

Článek XIV.
Doručování písemností

1. Smluvní strany se pro účely doručování písemností souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy dohodly takto: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti vždy doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li smluvní strana druhé smluvní straně změnu této své adresy. Jakákoli změna adresy, která nebyla druhé smluvní straně prokazatelně oznámena, je k tíži smluvní strany, která toto oznámení neučinila.
2. Za platné doručení se považuje i odmítnutí převzetí poštou doručované písemnosti druhou smluvní stranou nebo uložení zásilky na poště a vrácení doručované písemnosti poštou jako nedoručitelné.

Článek XV.
Ustanovení společná a závěrečná

1. Pronajímatel prohlašuje, že pohledávky pronajímatele za nájemcem vyplývající z nájemní smlouvy jsou předmětem bankovní zástavy, a nájemce svým podpisem potvrzuje, že byl s touto skutečností předem seznámen.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě podepsané oběma smluvními stranami.
3. Smlouva o nájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy. Skončení účinnosti této smlouvy nemá vliv na platnost finančních závazků vyplývajících z této smlouvy.
4. Ustanovením výše smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu nákladů (škody) vzniklých porušením kterékoli povinnosti nájemce a to i v rozsahu převyšujícím výši smluvní pokuty.
5. Vzájemná ostatní práva a povinnosti stran se řídí přísl. ustanoveními z. č. 116/1990 Sb. „O nájmu a podnájmu nebytových prostor", v platném znění a ust. § 663 a násl. občanského zákoníku. Protože nájem je sjednán mezi podnikateli při realizaci jejich podnikatelské činnosti, dohodly se smluvní strany v souladu s ust. § 262 obchodního zákoníku, že doba promlčení vzájemných závazků vzniklých z tohoto nájemního vztahu se bude řídit ustanoveními obchodního zákoníku.
6. Pokud některé ustanovení této smlouvy se stane nebo bude prohlášeno za neplatné a neúčinné zcela nebo z části, zůstávají další ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a závaznosti. Nevymahatelnost nebo neplatnost kteréhokoliv ustanovení článku nebo odstavce této smlouvy neovlivní vymahatelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního ustanovení, a to do 30 dnů poté, kdy se takové ujednání stane nebo bude prohlášeno za neplatné nebo vyjde najevo, že je neplatné.

7. Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu si řádně přečetly, že souhlasí bezvýhradně s jejím obsahem a že jim nejsou známy skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena svobodně, vážně a nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 1.9.2014

[redacted]

atel)

Libor Navrátil
jednatel

V Brně dne 1.9.2014

[redacted]

Fotodokumentace výrobních prostorách v Nemovitostech a jejich exteriér









Úřad městské části města Brna
Brno - Slatina

B R N O

ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE, STAVEBNÍ ÚŘAD, BUDÍNSKÁ 2, 627 00 BRNO
PRACOVIŠTĚ KROMĚŘÍŽSKÁ 984/6

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach
SPIS. ZN.: S MCBSLA/02931/15 (MCBSLA/02931/068/15)
VYŘIZUJE: Ing. Naděžda Machová
TEL.: 533 433 587
FAX: 545 216 285
E-MAIL: machova.nada@mcslatina.cz
DATUM: 18.12.2015

Žadatel :

LINKERS s.r.o.
(IČ 028 32 488)
Hviezdoslavova 1471/29c
627 00 Brno

V ě c : provoz firmy DecoDisplay s.r.o. v budově (objektu) čís. pop. 1471, parc. čís. 673/16 k.ú. Slatina, obec Brno, Hviezdoslavova čís. or. 29c, Brno-Slatina
- změna v užívání stavby

ROZHODNUTÍ

Úřad MČ města Brna Brno-Slatina, odbor výstavby a územního rozvoje - stavební úřad (dále také jen jako „stavební úřad), jako obecný stavební úřad věcně a místně příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) a e) zákona čís. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také jen jako „stavební zákon"), ust. § 10 a 11 zákona čís. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále také jen jako „správní řád"), a ust. čl. 18 odst. 2 písm. b) obecné závazné vyhlášky statutárního města Brna čís. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále také jen jako „Statut"), tj. pro k.ú. Slatina, obec Brno, **na základě výsledků ústního jednání a místního šetření respektive kontrolní prohlídky stavby provedené dne 25.06.2015 a po řádném přezkoumání žádosti**, zejména zjištění vzájemného souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a odsouhlasenou s dotčenými orgány, a vzhledem k tomu, že žadatel doložil předepsané doklady prokazující bezpečnou provozuschopnost v provozovně instalovaných zařízení, v dohodě s dotčenými orgány

p o v o l u j e podle § 127 stavebního zákona **změnu v užívání**

stavby (budovy, objektu) čís. pop. 1471, parc. čís. 673/16 k.ú. Slatina, obec Brno, v ul. Hviezdoslavova čís. or. 29c v Brně-Slatině

respektive
povoluje v objektu Hviezdoslavova 1471/29c provoz firmy DecoDisplay, s.r.o., IČ 282 94 661, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno.

Stručný popis změny v užívání :
Jedná se o změnu v užívání budovy čís. pop. 1471, pac. čís. 673/16 (nikoliv parc. čís. 673/13, jak je nesprávně uvedeno ve stavebníkem doložené a stavebním úřadem ověřené dokumentaci změny v užívání stavby z 06/2014, projektant : Ing. Arch. Radovan Chehabi, ČKA 03433, PBŘ : Ing. Aleš Tuček, ČKAIT 1102362, která je pro žadatele a pro stavební úřad přílohou tohoto rozhodnutí, a tím pádem je nesprávně uváděno i ve stanoviscích dotčených orgánů) v k.ú. Slatina, obec Brno, v ul.

Hviezdoslavova čís. or. 29c, a to v souvislosti se změnou jejího vlastníka. Budova byla postavena cca koncem 80. let minulého století, a to jako součást bývalého areálu firmy Agrostav Brno. Nosnou konstrukci tvoří ocelový typizovaný skelet systému KORD Jeseník, modulově uspořádaný jako podélný trojtrakt s různými vzdálenostmi mezi modulovými osami. Budova se dělí na dvě staticky nezávislé části, z nichž jednou z nich je jednopodlažní výrobní hala a druhou je dvoupodlažní administrativně-provozní objekt. Obě staticky nezávislé části jsou komunikačně propojené a mezi nimi je 750 mm široký dilatační meziprostor, který je vyplněný zdivem tl. 350 mm. Bývalý vlastník, kterým byla firma Slučík s.r.o., provozoval v jednopodlažní výrobní hale výrobu, servis a prodej gastronomického zařízení, ve dvoupodlažním objektu byly kanceláře a sociální zázemí včetně zázemí pro pracovníky výroby. Nový vlastník firma LINKERS s.r.o. (IČ 028 32 488) respektive nový uživatel a provozovatel, kterým bude firma DecoDisplay s.r.o. (IČ 282 94 661), přemísťuje do budovy Hviezdoslavova 1471/29c svůj provoz z ul. Lazaretní 7. Konkrétně se jedná o výrobu a prodej reklamních a prodejních podlahových stojanů, pultových stojánků, zásobníků, držáků prospektů a informačních letáků, reklamních desek a dalších materiálů a vybavení pro prodejny, prezentační, reklamní a dekorační účely, přičemž výroba bude opět soustředěna v jednopodlažní výrobní hale a kanceláře se zázemím a zázemí pro pracovníky výroby ve dvoupodlažním objektu.

Výroba v hale se bude konkrétně členit na následující fáze respektive pracoviště :

1) příjem materiálu a expedice včetně skladování vstupního materiálu a hotových výrobků (m.čís. 1.09)
2) dělení materiálu (m.čís. 1.11), kde budou instalovány tři CNC řezací stroje Eurolaser, sloužící k dělení a opracování deskového materiálu PMMA (polymetylmetaakrylát) pomocí laserového paprsku; stroje mají odsávání od řezací hlavy i horním odtahem, vlastní řezací hlava je zakrytována a škodliviny jsou přes odlučovače umístěné v sousední strojovně (m.čís. 1.10) odváděny do venkovního prostředí
3) strojní opracování, zpracování respektive obrábění (m.čís. 1.12), kde budou plastové materiály, případně dřevo a dřevotřískové desky, opracovávány na formátovací pile, hoblovce, frézce, brusce a CNC obráběcí frézce; všechny stroje mají lokální odsávání prachu
4) výroba a montáž (m.čís. 1.07), kde bude prováděno ohýbání a tvarování nadělených polotovarů do požadovaných tvarů na ručních elektrických ohýbačkách a poloautomatické ohýbačce, složitější úpravy pak na ruční spodní frézce, pásové brusce a stojanových vrtačkách, dále lepení vteřinovými lepidly nebo pro PMMA rozpouštědlem dichlotmethan prováděné na stolech s odsávanou pracovní plochou s vývodem do venkovního prostoru; na pracovišti je k dispozici umyvadlo s tekoucí teplou a studenou vodou
5) dílčí úpravy a balení respektive dokončovací pracoviště (m.č. 1.08), kde budou umístěna jednoduchá strojní pracoviště pro dokončovací operace na brusce a leštičce; některé výrobky budou vysoušeny a tepelně stabilizovány v elektrické peci; na pracovišti je rovněž k dispozici umyvadlo s tekoucí teplou a studenou vodou; dále zde budou probíhat finální respektive konečné operace, tj. kompletace, kontrola a balení výrobků

V 1.NP administrativně provozního objektu jsou dvě místnosti showroomu (m,.čís. 1.05 a 1.06), kancelář mistra (m.čís. 1.13) a sociální zázemí pro pracovníky výroby (šatna žen a šatna mužů a na ně navazující sprchy, WC ženy, WC muži) a úklidová komora. Větrání sanitárního zařízení je podtlakové.

Ve 2.NP administrativně provozního objektu jsou kanceláře společnosti, server, denní místnost s tekoucí teplou a studenou vodou, čajová kuchyňka, WC ženy, WC muži a úklid.

Počet zaměstnanců 24, z toho 16 výrobních (7 mužů, 9 žen). Práce budou probíhat max. ve dvousměnném provozu.

Vytápění je stávající – zdrojem tepla je plynová kotelna situovaná pod schodištěm v 1.NP administrativně provozního objektu. Umělé osvětlení je zářivkovými svítidly.

Nový způsob užívání byl podmíněn provedením následujících stavebních úprav, jež nevyžadují povolení či souhlas stavebního úřadu. Provedeny byly stavební práce v následujícím rozsahu :
- v 1.NP administrativně provozního objektu bylo rozšířeno sociální zázemí pro pracovníky výroby zřízením šaten a sprch dělených pro ženy a muže a v ostatních prostorách (původně sklad, kancelář a dvě předváděcí místnosti) se zřídila kancelář mistra a dva showroomy, kde bude pro klienty připravena prezentace vzorků a finálních výrobků firmy DecoDisplay, s.r.o.
- ve 2.NP administrativně provozního objektu pak byly pouze vyměněny zařizovací předměty na sociálním zařízení

Odůvodnění:

Oznámení předmětné změny v užívání stavby obdržel zdejší stavební úřad od žadatele společnosti LINKERS s.r.o. dne 10.06.2015.

K oznámení změny v užívání byly doloženy tyto doklady a podklady
- ve dvojím vyhotovení dokumentace pro změnu v užívání z 06/2014 (zhotovitel : Ing. Arch. Radovan Chehabi, ČKA 03433) včetně PBŘ (zhotovitel : Ing. Aleš Tuček, ČKAIT 1102362)
- souhlasné stanovisko KHS JMK ze dne 03.09.2014 čís. jed. KHSJM 38264/2014/BM/HP
- souhlasné stanovisko HZS JMK ze dne 04.03.2015 ev. čís. HSBM-73-1-257/1-OPST-2015
- souhlasné stanovisko OŽP MMB ze dne 24.09.2014 čís. jed. MMB/0356403/2014/Zah
- závazné souhlasné stanovisko OŽP MMB ze dne 15.09.2014 čís. jed. MMB/0361417/2014/KRO
- závazné souhlasné stanovisko OŽP KÚ JMK ze dne 08.09.2014 čís. jed. JMK 92128/2014
- sdělení Státního úřadu inspekce práce, OIP pro JMK a ZK čís. jed. 11979/9.42/14/15.7 ze dne 14.08.2014, z něhož vyplývá, že dokumentace záměru nesplňuje zásady pro výběr dokumentací k vyjádření (viz. § 5 odst. 1 písm. i) zákona čís. 251/2005 Sb., o inspekci práce, v platném znění), a proto se k dokumentaci a předmětnému záměru stavebníka nevyjádřil

s tím, že pro účely nového způsobu užívání byly provedeny následující stavební úpravy, které nevyžadují povolení či souhlas stavebního úřadu, a to konkrétně :
- v 1.NP administrativně provozního objektu bylo rozšířeno sociální zázemí pro pracovníky výroby zřízením šaten a sprch dělených pro ženy a muže a v ostatních prostorách (původně sklad, kancelář a dvě předváděcí místnosti) se zřídila kancelář mistra a dva showroomy, kde bude pro klienty připravena prezentace vzorků a finálních výrobků firmy DecoDisplay, s.r.o.
- ve 2.NP administrativně provozního objektu pak byly pouze vyměněny zařizovací předměty na sociálním zařízení.

Dále byl doložen souhlas firmy BulTeCo, s.r.o., vlastníka pozemků parc. čís. 673/64, 673/65, 673/68 a 673/74 k.ú. Slatina, obec Brno, nacházejících se kolem předmětné stavby Hviezdoslavova 1471/29c, a to souhlas s přesahem požárně nebezpečného prostoru předmětné stavby na jeho uvedené sousední pozemky, přičemž požárně nebezpečný prostor stavby dále rovněž zasahuje na veřejné pozemky v majetku statutárního města Brna parc. čís. 672 a 673/22 v k.ú. Slatina, obec Brno. Jedná se však o stávající stav, který není zamýšlenou změnou v užívání nijak dotčen, a na její posuzování nemá žádný vliv.

Stavební úřad prověřil podané oznámení a shledal, že oznámená změna není v rozporu s územním plánem a z hlediska územního plánu je tedy možná (objekt se nachází v plochách definovaných ÚPMB jako plochy pro průmysl, ve kterých jsou přípustné výrobní provozovny všeho druhu, provozovny výrobních služeb a sklady a skladové plochy), a dále že se týká práv třetích osob, což znamená že vyžaduje posouzení ve správním řízení a vydání rozhodnutí.

Na základě tohoto zjištění by pak měl stavební úřad ve smyslu § 127 odst. 4 stavebního zákona rozhodnout usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení, které doručí (oznámí) pouze oznamovateli a proti kterému se nelze odvolat, a v dalším podané oznámení považovat za žádost o povolení změny v užívání stavby a pokud je to nutné vyzvat žadatele k doplnění podkladů. Po doplnění podkladů pak oznámit zahájení řízení.

Protože podané oznámení obsahovalo a obsahuje veškeré náležitosti žádosti o povolení předmětné změny v užívání, rozhodl se stavební úřad rovnou považovat podané oznámení za žádost o povolení změny v užívání stavby a opatřením čís. jed. MCBSLA/03061/15/OVÚR-SÚ/Mach ze dne 16.06.2015, vypraveným dne 18.06.2015, vyrozuměl oznamovatele změny, že oznámená změna v užívání stavby vyžaduje podrobnější posouzení ve správním řízení a vydání rozhodnutí ve věci, zároveň oznámil zahájení řízení o změně v užívání stavby všem stavebnímu úřadu známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a za účelem projednání a posouzení záměru žadatele nařídil na čtvrtek dne 25.06.2015 v 9,00 hod. na místě samém v předmětné věci ústní jednání a šetření, respektive nařídil kontrolní prohlídku změnou v užívání dotčené stavby respektive objektu Hviezdoslavova 1471/29c v Brně-Slatině a současně upozornil žadatele na nutnost splnění podmínek vyjádření respektive stanovisek dotčených orgánů (HZS JMK, KHS JMK, OŽP MMB. OŽP KÚ JMK), které vydaly k předmětnému záměru (změně v užívání objektu Hviezdoslavova 1471/29c na výrobní provoz firmy DecoDispley, s.r.o.), a vyzval ho k doložení dokladů vyplývajících z těchto stanovisek v rámci kontrolní prohlídky dne 25.04.2015.

Při kontrolní prohlídce, o jejímž průběhu byl sepsán protokol a které se z dotčených orgánů nezúčastnil pouze zástupce OŽP KÚ JMK, zástupci KHS JMK, HZS JMK a OŽP MMB se dostavili, bylo zjištěno, že skutečnost na místě samém odpovídá stavu dle stavebnímu úřadu doložené a s dotčenými orgány předem projednané a odsouhlasené dokumentace. Po stavebně-technické stránce nebyly na stavbě shledány zjevné nedostatky, závady či nedodělky. Drobné nedostatky byly zjištěny jen na úseku PBŘ stavby, a to že např. některé (původní) prostupy mezi požárními úseky nebyly požárně utěsněny

Žadatel v rámci kontrolní prohlídky doložil KHS JMK požadované výsledky měření hluku a koncentrace chemických látek v pracovním prostředí, dále doložil doklady prokazující bezpečnou provozuschopnost instalované technologie, doklady o odzkoušení VZT, většinu dokladů na úseku PBŘ staveb a pro úplnost i doklady v souvislosti s provedenými podmiňujícími stavebními úpravami (revize elektroinstalace a hromosvodu, revizi spalinové cesty, revizi plynoinstalace, oprávnění zhotovitele a doklad o montáži od SDK konstrukcí, atd.)

V dohodě s dotčenými orgány žadatel následně odstranil drobné nedostatky zjištěné na úseku PBŘ staveb včetně doložení chybějících dokladů prokazujících bezpečnou provozuschopnost instalovaných požárně bezpečnostních zařízení (oprávnění k montáži, doklady o montáži a kontrole provozuschopnosti).

Souhlasná stanoviska sdělily :

- KHS JMK a OŽP MMB přímo do protokolu z kontrolní prohlídky dne 25.06.2015
- HZS JMK po odstranění nedostatků a doložení chybějících dokladů pod zn. k čís. ev. HSBM-73-1-257/1-OPST-2015 ze dne 14.09.2015

K dispozici dále je rozhodnutí OŽP KÚ JMK ze dne 13.10.2015 čís. jed. JMK 131820/2015, kterým je povolení změny změně čís. 1 provozu firmy DecoDisplay s.r.o.

Protože stavební úřad na základě výsledků kontrolní prohlídky stavby a vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem neshledal důvodů zamýšlenou změnu v užívání nepovolit, rozhodl tak jak je uvedeno výše ve výroku rozhodnutí a změnu v užívání stavby budovy respektive objektu čís.

pop. 1471, parc. čís. 673/16 v k.ú. Slatina, obec Brno, v ul. Hviezdoslavova čís. or. 29c z výroby, prodeje a servisu gastronomického zařízení firmy Slučik s.r.o. na výrobu a prodej reklamních a prodejních podlahových stojanů, pultových stojánků, zásobníků, držáků prospektů a informačních letáků, reklamních desek a dalších materiálů a vybavení pro prodejny, prezentační, reklamní a dekorační účely, povolil.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí mají právo účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení respektive obdržení k odboru územního a stavebního řízení MMB, a to cestou Úřadu MČ města Brna Brno-Slatina, stavebního úřadu, Přemyslovo nám. 18.
Odvolání pouze proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.
Odvolání se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis (§ 82 odst. (2) zákona čís. 500/2004 Sb., správní řád).
Odvolání bude, po provedení příslušných procesních úkonů, postoupeno nadřízenému orgánu, tj. Odboru územního a stavebního řízení MMB, k rozhodnutí.

Pokud nebude podáno odvolání, bude právní moc rozhodnutí žadateli vyznačena vydavatelem rozhodnutí po marném uplynutí odvolací lhůty všem účastníkům řízení.

Ing. Naděžda Machová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje
a stavebního úřadu

Příloha pro žadatele a pro stavební úřad :

- ověřená dokumentace (stavební část + PBŘ+ dokladová část)

Podle zákona ČNR o správních poplatcích čís. 634/2004 Sb., v platném znění, byl předepsán poplatek za správní řízení ve výši **1.000,- Kč** (pol. čís.18, odst. 7) a byl uhrazen.

Obdrží :

1) účastníci řízení – žadatel
   - LINKERS s.r.o., IČ 028 323 488, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno
2) dotčené orgány státní správy
   - Krajská hygienická stanice JMK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
   - Hasičský záchranný sbor JMK, Štefánikova 31, 602 00 Brno
   - Magistrát města Brna - odbor ŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
   - Krajský úřad JMK – odbor ŽP, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno
3) provozovatel
   - DecoDisplay, s.r.o., IČ 282 94 661, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno
4) Co : - spis SÚ

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 28.06.2021 08:59:20

Obchodní firma: **DecoDisplay, s.r.o.**

Adresa sídla: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo osoby: **28294661**

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (3)**

Vznik funkce: **07.07.2008**

Jméno a příjmení: **Pavel Kolstrunk (4)**

Vznik funkce: **07.07.2008**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Výroba plastových a pryžových výrobků**
Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Pronájem a půjčování věcí movitých
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **07.07.2008**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Zámečnictví, nástrojářství**

Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**

Vznik oprávnění: **09.03.2011**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (1)**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Truhlářství, podlahářství**

Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**

Vznik oprávnění: **09.03.2011**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **David Krása (2)**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Výroba plastových a pryžových výrobků

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Pronájem a půjčování věcí movitých

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (1)**

Datum narození: **10.07.1951**

Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **David Krása (2)**

Datum narození: **28.02.1975**

Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (3)**

Datum narození: **16.06.1976**

Jméno a příjmení: **Pavel Kolstrunk (4)**

Datum narození: **25.12.1963**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Brna**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Mgr. Stanislav Smrčka, advokát
se sídlem: Jakubské nám. 580/4, 602 00 Brno
ev. č. ČAK: 17998; IČO: 06710620
tel.: +420 723 479 017; e-mail: smrcka@aksmrcka.cz

Plná moc

DecoDisplay, s.r.o.,
IČO: 28294661, se sídlem: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno,
zastoupena jednateli **Liborem Navrátilem,** [redacted]
[redacted] **a Pavlem Kolstrunkem,** [redacted]

(dále jen jako „**Zmocnitel**"),

zmocňuje

Mgr. Stanislava Smrčku, advokáta,
IČO: 06710620, se sídlem: Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 17998,

(dále jen jako „**Zmocněnec**"),

k tomu, aby Zmocnitele zastupoval ve věci podání námitek a/nebo připomínek týkajících se Územního plánu města Brna, zejména směřují proti jeho upravenému návrhu, a aby činil veškeré úkony a jednání s tím související.

Tuto plnou moc uděluje Zmocnitel *zejména* (nikoliv však výlučně) v rozsahu práv a povinností dle stavebního zákona a správního řádu.

Zmocnitel bere na vědomí, že si Zmocněnec za sebe může ustanovit zástupce a pokud jich ustanoví víc, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 28. 6. 2021

Zmocnitel:
DecoDisplay, s.r.o.

[redacted]

[redacted]

MMB/0344711/2021
Námitky

MMB/0344711/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozvojová lokalita Sla-6 byla stanovena jako plocha přestavby již ve všech verzích konceptu a taktéž v návrhu ÚPmB, přičemž předmětné pozemky vždy byly vymezeny jako plocha komerční vybavenosti. K předmětné ploše nebyly podány po prvním veřejném projednání podány žádné námitky nebo připomínky. Jedná se o lokality v sousedství plochy bydlení a je tedy vymezení plochy komerční vybavenosti vhodné z hlediska vzájemné slučitelnosti. V plochách komerční vybavenosti je nerušící výroba hlavním využitím. Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď o nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo o není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Změna návrhu není důvodná.

[redacted]

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

1606

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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: 0344723
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
	~~**Fyzická osoba**~~/**právnická osoba**
Jméno, příjmení / Název společnosti	**LINKERS s.r.o.** *zastoupena na základě plné moci:* **Mgr. Stanislavem Smrčkou, advokátem,** IČO: 06710620, se sídlem: Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 17998
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 028 32 488
Trvalé bydliště/ sídlo	Sídlo: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno
E-mail: linkers@linkers.cz	tel. č. +420 777 562 618
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: **Slatina** pozemek parc. č.: - **673/16,** součástí pozemku je stavba č. p. 1471 (část obce Slatina), jiná stavba - **673/24** - **673/25** - **673/26** - **673/31**	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Slatina
Katastrální území	Slatina
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**západní část rozvojové lokality Sla-6** vedená v upraveném návrhu ÚPmB jako „plocha komerční vybavenosti" (W/v3), zejména pozemky parc. č.: - **673/16,** součástí pozemku je stavba č. p. 1471 (část obce Slatina), jiná stavba - **673/24** - **673/25** - **673/26** - **673/31** vše v k.ú. Slatina (uvedené pozemky dále jen společně jako „**Nemovitosti**")
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova**

Text ~~námitky/připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
- list vlastnictví č. 2131 pro k.ú. Slatina prokazující vlastnické právo podatele k Nemovitostem
- nájemní smlouva ze dne 1. 9. 2014

- fotodokumentace
- povolení změny v užívání stavby ze dne 18. 12. 2015, č.j. MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach
- výpis z živnostenského rejstříku týkajíc se DecoDisplay, s.r.o.
- plná moc

počet příloh **6** celkový počet stran všech příloh **16**

V dosavadním územním plánu Nemovitosti podatele spadají do „**plochy pro průmysl**" (**PP**).

V nově připravovaném územním plánu by Nemovitosti podatele měly spadat do plochy přestavby a rozvojové lokality **Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova** a jsou vedeny jako „**plocha komerční vybavenosti**" (**W/v3**).

Podatele namítá, že touto změnou dojde k citelnému zásahu do jeho vlastnického práva k Nemovitostem. Změna je zcela neproporcionální, nedostatečně zdůvodněna, v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**StZ**"), a nerespektuje aktuální faktické využití Nemovitostí.

V Nemovitostech, zejména ve shora uvedené stavbě č.p. 1471 (část obce Slatina), je aktuálně provozován **průmyslový výrobní závod** zde sídlící společností **DecoDisplay, s.r.o.**, IČO: 28294661, se sídlem: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno, která zde vyrábí plastové produkty (prodejní stojany, vybavení prodejen a obchodních míst, atd.). Z čl. III. odst. 4 připojené nájemní smlouvy plyne, že podatel pronajal Nemovitosti uvedené společnosti za účelem *výroby prodejních stojanů a výrobků podobného charakteru*. Z výpisu z živnostenského rejstříku týkající se uvedené společnosti plyne, že na adrese sídla v Nemovitostech má provozovnu identifikační číslo **1011452871** pro obor činnosti: *Výroba plastových a pryžových výrobků*.

Tento způsob užívání Nemovitostí je nejen v souladu se stávajícím územním plánem, ale užívání výrobního areálu pro tento účel je rovněž povoleno, a to to dle rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – Slatina Odboru výstavby a územního rozvoje, stavebního úřadu, ze dne 18. 12. 2015, **č.j. MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach, sp. zn. S MCBSLA/02931/15 (MCBSLA/02931/068/15).** Záměrem podatele, resp. jeho i výše uvedeného nájemce je Nemovitosti za tímto účelem užívat dlouhodobě.

Uvedené plyne z přiložených dokumentů:

- nájemní smlouva na Nemovitosti uzavřené mezi podatelem a společností DecoDisplay, s.r.o. ze dne 1. 9. 2014
- foto dokumentace části výrobních prostor v Nemovitostech a jejich exteriér
- povolení změny v užívání stavby ze dne 18. 12. 2015, č.j. MCBSLA/06631/OVÚR-SÚ/Mach
- list vlastnictví č. 2131 pro k.ú. Slatina
- výpis z živnostenského rejstříku týkajíc se DecoDisplay, s.r.o.

Podatel upozorňuje, že výrobní areál v Nemovitostech byl v letech 2014 až 2018 **rozsáhle zrekonstruován.** Tato rekonstrukce umožňuje jeho využití za uvedeným účelem a vyžádala si vynaložení nákladů řádově v částce **5 mil. Kč.**

V západní části lokality Sla-6 není situován pouze výrobní závod v Nemovitostech, ale rovněž výrobní a skladové areály jiných subjektů v budově č. p. 1527 (část obce Slatina) a budově bez č. p. na pozemcích 673/1 a 673/6 v k.ú. Slatina.

Je proto zcela nepravdivé konstatování v odůvodnění karty lokality Sla-6 popisující současný stav území, podle kterého *„[v] západní části lokality se nachází plocha přestavby, na které jsou postaveny administrativní budovy"*. **Toto odůvodnění pomíjející skutečný stav (zejména existenci výrobního areálu v Nemovitostech podatele a dalších výrobních a skladových areálů) proto nemůže obstát.**

Lze proto shrnout, že nově stanovený způsob využití **je neslučitelný se stávající zástavbou,** kterou tvoří mj. průmyslový výrobní areál na Nemovitostech podatele. Navrhované řešení narušuje kontinuity s předchozím územním plánem a ignoruje faktickou situaci v území, aniž by tuto změnu a s ní spojený zásah do vlastnického práva podatele jakkoliv vysvětlovalo. Protože návrh územního plánu neobsahuje žádnou přezkoumatelnou úvahu, proč územní plán stanovuje s faktickým stavem neslučitelný účel využitý a proč zakládá diskontinuitu s dosavadním způsobem využití, znemožňuje s těmito závěry vést podateli jakoukoliv kvalifikovanou polemiku.

Stanovením nesouladného způsobu využití z územně-stavebního hlediska zablokovává do budoucna na časově neurčitou dobu možnost rozvoje uvedeného výrobního areálu. Pokud by totiž podatel chtěl např. výrobní areál dostavět či přestavět, nemohl by pro rozpor s územním plánem získat k tomu patřičné povolení. Uvedené představuje enormní zásah do vlastnického práva podatele k Nemovitostem, ale i do podnikání podatele, který v souladu se zapsaným předmětem činnosti v obchodním rejstříku má příjmy z nájmu výrobního areálu v Nemovitostech. Uvedené rovněž zasahuje do podnikání nájemce areálu – společnosti DecoDisplay, s.r.o., který zde provozuje výrobní závod, nikoliv jen návrhovou administrativní činnost. **Upravený návrh územního plánu jakkoliv neřeší další osud výrobního areálu, neboť jeho existenci jednoduše zcela pomíjí.**

Uvedený postup, kdy návrh územního plánu vychází z nesprávně zjištěného skutkové stavu (situace v terénu) a stanovuje bez jakéhokoliv vysvětlení plochy s nesouladným stanoveným využitím je bezesporu v rozporu s § 19 odst. 1 písm. c) StZ, podle kterého je úkolem územního plánování *„prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy […] "*. Návrh územního plánu na splnění tohoto úkolu územního plánovaní zcela rezignoval.

Z upraveného návrhu nadto neplyne jakákoliv úvaha, proč právě lokalita Sla-6 je vyjmuta ze stabilizované plochy a má být rozvojovou lokalitou – plochou přestavby. Rovněž v této otázce je proto upravený návrh nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů. Protože z upraveného návrhu územního plánu není zřejmé, proč má být plocha Sla-6 takto změna, není ani patrno jaký sleduje cíl, zda je legitimní a zda odůvodňuje zásah do vlastnického práva podatele v takové intenzitě.

Upravený návrh tak zejména **neprokazuje potřebnost** této změny a zdůvodnění, jak bude zamýšlená přestavba na administrativní budovy **fakticky realizována,** když mimo jiné Nemovitosti v této lokalitě jsou v soukromém vlastnictví podatele, který o takové změně vůbec neuvažuje. Podatel k tomu zdůrazňuje, že žádný **důvod změny vymezení reálně neexistuje** (mj. proto, že v lokalitě jsou fungující výrobní závody v nemovitostech v odpovídajícím technickém stavu) a že vzhledem k trvajícímu vlastnickému právu podatele k Nemovitostem **není faktické provedení přestavby bez jeho souhlasu vůbec realizovatelné.**

Podatel v této souvislosti dále namítá, že v bezprostředním okolí západní části lokality Sla-6 západně, severně a východně od ní jsou navrhovány rozsáhlé plochy lehké výroby (s navrhovaným funkčním a prostorovým využitím: **E/a3, E/a2 a E/a3**). Podmínky, zástavba a využití v těchto lokalitách jsou přitom obdobné jako v západní části lokality Sla-6. Změna západní části lokality Sla-6 na rozvojovou lokalitu a plochu přestavby v tomto kontextu nedává smysl a je vůči podateli **svévolná, nejednotná a diskriminační,** neboť bez jakéhokoliv odůvodnění mění západní část lokality Sla-6 na rozvojovou lokalitu a plochu přestavby, když využití sousedních lokalit zásadně nemění a definuje jako plochy lehké výroby. Podatel proto může pouze domýšlet a spekulovat, proč bylo k této změně v jeho neprospěch přistoupeno, když v obdobných podmínkách sousedních lokalit bylo postupováno zcela rozdílně.

Podatel konstatuje, že pro tento diferenciovaný přístup neexistuje žádný důvod a jeví se jako zcela nahodilý. Tento přístup ve svém důsledku mj. porušuje § 18 odst. 1 StZ, neboť nevytváří podmínky pro komplexní řešení účelného využití řešeného území.

Pokud snad jiní vlastníci nyní své nemovitosti v západní části lokality Sla-6 užívají v rozporu se současným územním plánem, nemůže tato skutečnost odporující zákonu odůvodnit novým územním plánem navrhované řešení. Rovněž rozdělení této lokality na menší celky s rozdílným využitím by představovalo zásah do vlastnického práva podatele. Generovalo by střet zájmů mezi vlastníky a uživateli pozemků s rozdílným způsobem využití a s tím související konflikty mezi nimi (např. vzájemnými imisemi mezi „kancelářskou" částí a částí „výrobní"). Čímž by se dostalo do rozporu s cílem územního plánování vymezeným v § 18 odst. 1 StZ, neboť by nevytvářelo předpoklady pro soudržnost obyvatel. A bylo by v rozporu s požadavkem komplexnosti řešení účelného využití zemí dle téhož ustanovení StZ.

Lze shrnout, že navrhovaný územní plán ve svém důsledku mj. představuje zcela neproporční a nezdůvodněný zásah do vlastnického práva a podnikání podatele, kterým dojde ke zmaření mimo jiné výše uvedených investic do výrobního areálu podatele v Nemovitostech, zastavení jeho dalšího rozvoje a znehodnocení Nemovitostí.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby západní části lokality Sla-6 Kozinova – Hviezdoslavova, která je v pozměněném návrhu Územního plánu města Brna nyní vedena se způsobem funkčního a prostorového využití W/v3 a ve které jsou situovány Nemovitosti, byla nadále vedena jako stabilizovaná plocha (a nikoliv jako rozvojová lokalita a plocha přestavby) a aby způsob využití byl oproti návrhu územního plánu změněn na „Plochy lehké výroby - E", případně „plochy výroby a skladování – P".

Ponechání ploch jako stabilizovaných a podatelem navrhovaný způsob využití odpovídá situaci v řešeném území, nepřetrhává kontinuitu se stávajícím územním plánem a ctí cíle a úkoly územního plánování.

V Brně dne 28. 6. 2021	[redacted]vokát [redacted] Brno Podpis[redacted]..... **Mgr. Stanislav Smrčka, advokát, zastupující LINKERS s.r.o.**

**nehodící se škrtněte*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2021 10:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **2131**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

LINKERS s.r.o., Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 62700 Brno **02832488**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
673/16	**1324**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Slatina, č.p. 1471, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **673/16**				
673/24	**444**	**ostatní plocha**	**zeleň**	
673/25	**108**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
673/26	**125**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
673/31	**336**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřízení a provozování plynárenského zařízení v rozsahu geom. plánu č. 2455-215/2012

  Oprávnění pro

  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

  Povinnost k

  Parcela: 673/25

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.06.2013.**

  V-8459/2013-702

  Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující sloučení obchodních společností Krajský soud v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 23083 ze dne 28.11.2013.**

  Z-31988/2013-702

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  distribuční soustavy - kabelového vedení NN a přípojkové skříně dle smlouvy v rozsahu GP 3198-1983/2018

  Oprávnění pro

  EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400

  Povinnost k

  Parcela: 673/24

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná BM-014330051452/003 ze dne 15.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 13:43:26. Zápis proveden dne 30.08.2019.**

  V-16375/2019-702

  Pořadí k **08.08.2019 13:43**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.06.2021 10:15:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **612286 Slatina** List vlastnictví: **2131**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenské zařízení dle smlouvy v rozsahu GP č. 3263-266/2019**

  Oprávnění pro

  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

  Povinnost k

  Parcela: 673/24, Parcela: 673/25

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 9900101470_2/VB ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2019 09:11:37. Zápis proveden dne 03.12.2019.**

  V-23055/2019-702

  Pořadí k **08.11.2019 09:11**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 15.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2014 13:16:16. Zápis proveden dne 06.08.2014.**

  V-14502/2014-702

  Pro: **LINKERS s.r.o., Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 62700 Brno** *RČ/IČO:* **02832488**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.06.2021 10:36:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

LINKERS s.r.o.
společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 82592
sídlem Hvězdoslavova 1096/29, 627 00 Brno
IČ: 028 32 488, DIČ: CZ02832488
za kterou jedná pan Libor Navrátil, jednatel
bankovní spojení: CSOB, a. s., č. ú. : 264259585/0300
dále jen p r o n a j í m a t e l

a

DecoDisplay, s. r. o.
společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59295
sídlem Lazaretní 7, 615 00 Brno
IČ: 28294661, DIČ: CZ28294661
za kterou jedná pan Pavel Kolstrunk, jednatel
bankovní spojení: CSOB, a. s., č. ú. : 222327607/0300
dále jen n á j e m c e

u z a v í r a j í v souladu s ustanovením zákona a dalšími právními předpisy

smlouvu o nájmu nebytových prostor:

Článek I.
Preambule

Pronajímatel je vlastníkem:

- stavby, budovy bez čísla popisného/čísla evidenčního, stojící na pozemku parc. č. 673/16, způsob využití: jiná stavba
- pozemku parc. č. 673/16 o výměře 1324 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemku parc. č. 673/24 o výměře 444 m2, druh pozemku: ostatní plocha,
- pozemku parc č. 673/25 o výměře 108 m2, druh pozemku: ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 673/26 o výměře 125 m2, druh pozemku:ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 673/31 o výměře 336 m2, druh pozemku: ostatní plocha,

vše v katastrálním území Slatina, obec Brno, ke dni podpisu Smlouvy zapsáno na listu vlastnictví č. 2131 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „budova" nebo „pozemek/ky" nebo „Nemovitosti").

Článek II.
Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy jsou veškeré vzájemné vztahy mezi oběma smluvními stranami vzniklé v souvislosti s pronajmutím předmětu nájmu nájemci a jeho užíváním.

Článek III.
Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor (dále jen „nebytový prostor/y" nebo „prostor/y") o výměře 1513 m^2, z toho 1159 m^2 v 1. nadzemním podlaží budovy a 354 m^2 v 2. nadzemním podlaží budovy..
2. Výměra nebytového prostoru byla zaměřena podle následujících pravidel:
   a. fasádní zdi a zdi, které nepřiléhají k sousedním prostorám pronajatým jinému nájemci, byly zahrnuty do výpočtu plochy ze 100%;
   b. zdi přiléhající k sousedním prostorám pronajatým jinému nájemci byly zahrnuty do výpočtu plochy z 50%;
   c. plocha pod sloupy byla zahrnuta do výpočtu plochy ze 100%;
   d. vnitřní zábradlí, trubky a jiné prvky struktury interiéru nezakládají důvody pro snížení plochy;
   e. v případě, že nájemce umístí na nebo uvnitř budovy zařízení jakéhokoli charakteru, je do výpočtu zahrnuta nejen plocha odpovídající půdorysu zařízení, ale také celá okolní plocha, jejíž další využití je znemožněno nebo jakkoli omezeno charakterem umístěného zařízení.
3. Pronajímatel přenechává a pronajímá v souladu s touto smlouvou, za podmínek v ní uvedených a v souladu s obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce přebírá a najímá od pronajímatele předmět nájmu a zavazuje se hradit pronajímateli stanovené nájemné a ostatní související úhrady za služby, dodávky a společné náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a zavazuje se plnit své povinnosti stanovené mu touto smlouvou.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pro účely provozování následující podnikatelské činnosti: výroba prodejních stojanů a výrobků podobného charakteru, a to zejména z plastu, kovu, dřeva a kartonu.
5. Nájemce prohlašuje, že výše zmíněný účel provozování jeho podnikatelské činnosti je v souladu s jeho předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku/živnostenském listu. Jakékoli využití předmětu nájmu nájemcem pro jiné účely než uvedené v odstavci 4. tohoto článku, je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Jakékoliv neshody, rozpory a nejasnosti ohledně rozsahu podnikatelské činnosti nájemce, norem, bezpečnostních předpisů, požárních předpisů, hygienických předpisů a stavebně technickým určením předmětu nájmu včetně změny účelu užívání předmětu nájmu vyřeší a rozhodne výhradně a závazně pronajímatel. Nájemce s tímto výslovně souhlasí.

Článek IV.
Vznik nájmu, doba trvání nájmu, předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu o nájmu na dobu neurčitou počínaje dnem 1.10.2014.

2. Nájem dle této smlouvy vzniká dnem sjednaným v této smlouvě. Předmět nájmu pronajímatel předá nájemci na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav předmětu nájmu, seznam vybavení a zařízení a stav měřidel ke dni předání. Protokol podepisují oprávnění zástupci obou stran a je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel předá nebytový prostor nájemci nejpozději v první den trvání nájmu.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu byl před podpisem této smlouvy pronajímatelem řádně seznámen, s tímto stavem souhlasí a předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy.

Článek V.
Nájemné a splatnost nájemného

1. Nájemce je povinen ode dne vzniku nájmu platit pronajímateli za pronájem prostor nájemné ve výši 84,- Kč/m^2 za každý měsíc užívání, tj. celkem [redacted] ročně. Výše nájemného je uvedena bez daně z přidané hodnoty. K nájemnému bude připočítávána zákonem stanovená daň z přidané hodnoty. Den vzniku zdanitelného plnění je shodný s datem splatnosti nájemného.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané podle předchozího odstavce bude hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) měsíčně pronajímateli v měně koruna česká, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy, vždy nejpozději do 10. dne měsíce, k němuž se nájemné vztahuje. Dále se smluvní strany dohodly na úhradě nájemného za první dva měsíce nájmu nejpozději do 5.9.2014. Dnem zaplacení se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele.
3. Pro případ prodlení s placením nájemného se smluvní strany dohodly, že může být pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.
4. Pronajímatel je každoročně, s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemci výši nájemného sjednanou podle odstavce 1 tohoto článku, a to tak, aby jeho nárůst poměrně odpovídal nárůstu indexu spotřebitelských cen publikovanému Českým statistickým úřadem, minimálně však o 1,5% (dále jen „nárok na zvýšení výše nájemného"). S ohledem na tu skutečnost, že zvýšení nájemného se provádí zpětně vždy k 1. lednu příslušného roku s platností na celý rok, a že údaje o míře inflace jsou známy vždy až v průběhu příslušného roku, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli nedoplatek nájemného v daném roce vzniklý v důsledku provedeného zvýšení podle této smlouvy. Tento nedoplatek je splatný ve lhůtě do 15 dnů po doručení písemné výzvy pronajímatele k jeho zaplacení, za což se považuje i faktura pronajímatele.

Článek VI.
Služby a ostatní služby

1. Specifikace služeb, společných nákladů (servisních poplatků) a ostatních služeb, spojených s užíváním předmětu nájmu, se bude včetně způsobu jejich výpočtu a způsobu úhrady provádět způsobem popsaným níže v tomto článku.
2. Dodávky služeb, způsob jejich výpočtů a úhrad jsou následující:
   a. Dodávka el. energie do předmětu nájmu bude nájemci přeúčtována daňovým dokladem (fakturou), a to na základě měsíčního vyúčtování dodavatele, dle skutečné spotřeby, zjištěné dle odečtu elektroměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni daného měsíce.
   b. Náklady na vytápění předmětu nájmu budou přeúčtovány formou předpisu splátek záloh, který odpovídá předpisu splátek záloh dodavatele, a to měsíčně, vždy nejpozději k 15. dni daného měsíce. Nedoplatek nebo přeplatek na nájemcem zaplacených zálohách bude mezi smluvními stranami vypořádán na základě ročního vyúčtování dodavatele, dle skutečné spotřeby zpětně, zjištěné dle odečtu plynoměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni předmětného období.
   c. Náklady na vodné – stočné v předmětu nájmu budou nájemci přeúčtovány daňovým dokladem (fakturou), a to na základě vyúčtování dodavatele, čtvrtletně, dle skutečné spotřeby zpětně, zjištěné dle odečtu podružného vodoměru, který je nájemce povinen provést vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí.
   d. Stočné ze srážkové vody bude nájemci přeúčtováno daňovým dokladem (fakturou), a to na základě vyúčtování dodavatele, pololetně, vždy k 30.6. a 31.12 za předmětné období zpětně.
3. Smluvní strany se dohodly, že úhrada služeb vyjmenovaných v odstavci 2. tohoto článku, bude prováděna nájemcem, v měně koruna česká, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. Den vzniku zdanitelného plnění je shodný s datem na daňovém dokladu.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může jednostranně, bez souhlasu nájemce navýšit zálohy na služby pro následující zúčtovací období, pokud celkové roční vyúčtování bude převyšovat součet zálohových částek, zaplacených za uplynulé období nájemcem tak, aby výše záloh odpovídala předpokládané spotřebě. O takovém navýšení musí pronajímatel nájemce informovat písemně, za což se považuje i zaslaný daňový doklad (faktura), a nájemce je povinen hradit zálohy v nově stanovené výši.
5. Pro případ prodlení s úhradami za služeby vyjmenovaných v odstavci 2 se smluvní strany dohodly, že bude pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
6. Ostatními službami se pro účely této smlouvy rozumí zejména telefonní linka, internetové připojení, jiné než ve smlouvě specifikované služby spojené s provozem nemovitostí apod. Pronajímatel není povinen tyto ostatní služby nájemci zajistit. Nájemce si v případě zájmu a v případě souhlasu pronajímatele tyto ostatní služby zajistí sám na své náklady.

Článek VII.
Zajišťovací vklad (kauce)

1. Nájemce nehradí zajišťovací vklad pronajímateli.

Článek VIII.
Skončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí, není-li dále touto smlouvou nebo dohodou smluvních stran sjednáno jinak, těmito způsoby:
   a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
   b. písemnou dohodou smluvních stran;
   c. výpovědí;
   d. odstoupením od smlouvy;
   e. zánikem pronajímatele nebo nájemce;
   f. zánikem nebytového prostoru.

2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů v 3 měsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí posledním dnem 3. měsíce.
3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodů v 3 měsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta končí posledním dnem 3. měsíce.
4. Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě zejména z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dále z níže uvedených důvodů:
   a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
   b. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, záloh za služby, úhradou poplatku za společné náklady s nájmem dle této smlouvy spojené nebo s doplněním zajišťovacího vkladu;
   c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění porušují klid nebo pořádek, jakož i jiné povinnosti stanovené nájemci touto smlouvou nebo provozním řádem budovy;
   d. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
   e. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě pouze v případě, že se nebytový prostor stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
6. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce neuhradí řádně a včas zajišťovací vklad dle čl. VII odst. 1 této smlouvy nebo první nájemné nebo zálohu na služby.
7. Ke dni ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy, a to nejpozději do 12:00 hodin posledního dne lhůty, je nájemce povinen na své náklady vyklidit a předat nebytový prostor pronajímateli. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu, tak jak jej od pronajímatele převzal, a odstranit veškeré své vybavení a uhradit veškeré opravy nezbytné v důsledku odstranění tohoto vybavení. Nesmí dojít ani k poškození stavebních konstrukcí demontáží pevně spojených zařízení nebo pevně zabudovaného vybavení. V případě zničení, poškození nebo nadměrného opotřebení předmětu nájmu v důsledku takového způsobu užívání, který je v rozporu s touto smlouvu, odpovídá nájemce za vzniklou škodu a zavazuje se ji na své náklady odstranit uvedením do původního stavu a v případě neodstranitelnosti, nahradit vzniklou škodu v penězích. O předání bude sepsán předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude zejména seznam a stav vybavení a zařízení nebytového prostoru, stav příslušných měřidel k okamžiku převzetí a soupis případných škod způsobených nájemcem;
8. Pokud nájemce po ukončení nájemního vztahu řádně nevyklidí a nepředá nebytový prostor pronajímateli, je pronajímatel oprávněn a nájemce mu tímto dává souhlas k tomu, aby předmět nájmu okamžitě vyklidil a vyklizené movité věci nájemce umístil a uskladnil v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady nájemce. Nájemce se tímto současně zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli a nebo za každý započatý měsíc prodlení s převzetím pronajímatelem vyklizených a uskladněných movitých věcí nájemcem. Tímto není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

Článek IX.
Základní práva a povinnosti stran

1. Nájemce je povinen:
   a. dodržovat veškeré povinnosti, vyplývající z obecně závazných právních předpisů, které se týkají užívání předmětu nájmu, zejména hygienické předpisy, předpisy o bezpečnosti práce a požární ochraně;
   b. písemně oznámit pronajímateli veškerá poškození předmětu nájmu. Zároveň se zavazuje uhradit bezodkladně pronajímateli veškeré škody, které by vznikly v důsledku činnosti jednání nájemce, a to ať jednání zaviněného tak i nedbalostního;
   c. za účelem provedení kontroly užívání předmětu nájmu strpět vstup pronajímatele do předmětu nájmu za přítomnosti osoby oprávněné jednat jménem nájemce i pronajímatele. Tento vstup bude nájemcem umožněn pronajímateli, nebo jeho zástupci po předchozím oznámení doby provedení kontroly, minimálně však 2 dny před jejím provedením. V případech havárie, za účelem odvrácení škody či zmenšení jejích následků je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez účasti nájemce. O takovém vstupu však pronajímatel bezprostředně informuje nájemce.
2. Nájemce je oprávněn využívat pouze ty reklamní plochy, které mu byly individuálně pronajímatelem stanovené, a je v jejich rozsahu oprávněn umístit pouze takové reklamní sdělení, které se týká výhradně jeho podnikatelské činnosti provozované v rámci budovy. Obsah a forma exteriérového i interiérového reklamního sdělení musí být před umístěním na reklamní plochu písemně odsouhlaseny pronajímatelem. Pro účely této smlouvy se za reklamní plochu považuje mimo jiné i vnitřní a vnější plocha výkladce nebo okna, které je součástí předmětu nájmu a za reklamní sdělení se považuje grafické označení provozovny, logo v jakékoli podobě, světelné zařízení v jakékoli podobě, grafická lepicí fólie, plakát, reklamní stojan apod. Reklamní sdělení instaluje nájemce za výše stanovených podmínek a na vlastní náklady.
3. Nájemce není oprávněn:
   a. bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do dalšího podnájmu jiným subjektům či osobám;
   b. užívat pronajatý prostor v rozporu s touto smlouvou a v rozporu se stavebně technickým určením předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen:
   a. umožnit nájemci užívat předmět nájmu a poskytnout nájemci přiměřenou součinnost při zajišťování služeb potřebných k užívání předmětu nájmu, které si zajišťuje sám nájemce;
   b. umožnit nájemci opravy a úpravy předmětu nájmu v rozsahu předem písemně schváleném pronajímatelem;
   c. informovat nájemce o stavebních či jiných úpravách, které by se mohly dotýkat nebo omezit činnost nájemce v předmětu nájmu.

Článek X.
Pojištění

1. Pronajímatel je povinen pojistit předmět nájmu nejméně v rozsahu základního pojištění, a to proti působení přírodních živlů.

2. Nájemce je povinen sjednat samostatně pojištění:
   a. občanskoprávní odpovědnosti a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám při výkonu provozní činnosti
   b. majetku (zejména proti ztrátě, zničení, poškození)
   c. případně jiné další pojištění, které mu ukládá právní předpis.

Článek XI.
Opravy, údržba a úpravy

1. Nájemce je povinen plně hradit veškeré náklady vzniklé v souvislosti se zabezpečováním úprav, oprav, a běžné údržby předmětu nájmu. Podmínky a rozsah úprav, oprav a údržby musí být vždy odsouhlaseny pronajímatelem.
2. Pronajímatel může požadovat, aby nájemce v souladu s předchozím odstavcem provedl nezbytné úpravy, opravy a údržbu, vyžaduje-li to stav a situace předmětné nemovitosti, a to zejména v případě, kdy hrozí poškození předmětné nemovitosti. Jestliže i přes písemnou žádost nájemce takto neučiní, je pronajímatel oprávněn provést opravy a údržbu na náklady nájemce a nájemce se zavazuje tyto pronajímateli uhradit na základě faktury doručené pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen předcházet poškození a znehodnocení předmětné nemovitosti a písemně oznamovat pronajímateli nutnost provedení úprav, oprav nebo údržby předmětu nájmu.
4. V případě nesplnění povinnosti nájemce oznámit pronajímateli případně vzniklou potřebu úprav, oprav nebo údržby, dojde-li ke škodě, odpovídá nájemce pronajímateli za takto vzniklou škodu.
5. Při provádění jakýchkoliv úprav a změn, tyto provádět v souladu s normami, bezpečnostními a dalšími souvisejícími předpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na své náklady provede počáteční úpravy předmětu nájmu a pronajímatel souhlasil s provedením takových počátečních úprav předmětu nájmu tak, aby tento mohl ode dne vzniku nájmu sloužit v požadovaném standardu nájemci. Budou-li mít počáteční úpravy nebo jejich část charakter technického zhodnocení, pak pronajímatel:
   a. souhlasí s tím, že tyto náklady vynaložené na úpravy předmětu nájmu bude jako technické zhodnocení, odepisovat po dobu trvání nájmu nájemce, a že o hodnotu takového technického zhodnocení nezvýší hodnotu nemovitosti;
   b. prohlašuje, že budova, jež je předmětem nájmu, je zařazena ve smyslu § 30 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, v platném znění, v 5. odpisové skupině s dobou odepisování 30 let;
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního a provozuschopného stavu, tak jak jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce použije ke zlepšení majetku vlastní věci movité, je povinen si tyto věci po skončení nájmu odnést, nedohodne-li se s pronajímatelem na jejich odkoupení.

Článek XII
Užívání adresy

1. Nájemce je oprávněn používat adresu předmětu nájmu jako jeho sídlo společnosti.

Článek XIII.
Ujednání o řešení sporů a zachování mlčenlivosti

1. Smluvní strany se dohodly, že řešení všech sporů, které vzniknou po dobu platnosti této smlouvy, bude prováděno především ústním projednáním příslušné věci s cílem odstranit vzájemné rozpory, o čemž bude v případě požadavku některé ze stran pořízen zápis.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškerá vzájemná ujednání, zejména o výši nájemného, úhrad za služby a poplatcích na společné prostory, jsou považována za diskrétní informace a žádná ze stran není oprávněna je sdělovat třetím osobám, to platí i po ukončení této smlouvy, pokud se strany písemně nedohodnou.

Článek XIV.
Doručování písemností

1. Smluvní strany se pro účely doručování písemností souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy dohodly takto: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti vždy doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li smluvní strana druhé smluvní straně změnu této své adresy. Jakákoli změna adresy, která nebyla druhé smluvní straně prokazatelně oznámena, je k tíži smluvní strany, která toto oznámení neučinila.
2. Za platné doručení se považuje i odmítnutí převzetí poštou doručované písemnosti druhou smluvní stranou nebo uložení zásilky na poště a vrácení doručované písemnosti poštou jako nedoručitelné.

Článek XV.
Ustanovení společná a závěrečná

1. Pronajímatel prohlašuje, že pohledávky pronajímatele za nájemcem vyplývající z nájemní smlouvy jsou předmětem bankovní zástavy, a nájemce svým podpisem potvrzuje, že byl s touto skutečností předem seznámen.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze v písemné formě podepsané oběma smluvními stranami.
3. Smlouva o nájmu nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy. Skončení účinnosti této smlouvy nemá vliv na platnost finančních závazků vyplývajících z této smlouvy.
4. Ustanovením výše smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu nákladů (škody) vzniklých porušením kterékoli povinnosti nájemce a to i v rozsahu převyšujícím výši smluvní pokuty.
5. Vzájemná ostatní práva a povinnosti stran se řídí přísl. ustanoveními z. č. 116/1990 Sb. „O nájmu a podnájmu nebytových prostor", v platném znění a ust. § 663 a násl. občanského zákoníku. Protože nájem je sjednán mezi podnikateli při realizaci jejich podnikatelské činnosti, dohodly se smluvní strany v souladu s ust. § 262 obchodního zákoníku, že doba promlčení vzájemných závazků vzniklých z tohoto nájemního vztahu se bude řídit ustanoveními obchodního zákoníku.
6. Pokud některé ustanovení této smlouvy se stane nebo bude prohlášeno za neplatné a neúčinné zcela nebo z části, zůstávají další ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a závaznosti. Nevymahatelnost nebo neplatnost kteréhokoliv ustanovení článku nebo odstavce této smlouvy neovlivní vymahatelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu původního ustanovení, a to do 30 dnů poté, kdy se takové ujednání stane nebo bude prohlášeno za neplatné nebo vyjde najevo, že je neplatné.

7. Tato smlouva o nájmu je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu si řádně přečetly, že souhlasí bezvýhradně s jejím obsahem a že jim nejsou známy skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána a uzavřena svobodně, vážně a nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, což stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 1.9.2014

[redacted]

atel)

Libor Navrátil
jednatel

V Brně dne 1.9.2014

[redacted]

Fotodokumentace výrobních prostorách v Nemovitostech a jejich exteriér









Úřad městské části města Brna
Brno - Slatina

B R N O

ODBOR VÝSTAVBY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE, STAVEBNÍ ÚŘAD, BUDÍNSKÁ 2, 627 00 BRNO
PRACOVIŠTĚ KROMĚŘÍŽSKÁ 984/6

VÁŠ DOPIS ČJ.:
ZE DNE:
NAŠE ČJ.: MCBSLA/06631/15/OVÚR-SÚ/Mach
SPIS. ZN.: S MCBSLA/02931/15 (MCBSLA/02931/068/15)
VYŘIZUJE: Ing. Naděžda Machová
TEL.: 533 433 587
FAX: 545 216 285
E-MAIL: machova.nada@mcslatina.cz
DATUM: 18.12.2015

Žadatel :

LINKERS s.r.o.
(IČ 028 32 488)
Hviezdoslavova 1471/29c
627 00 Brno

V ě c : provoz firmy DecoDisplay s.r.o. v budově (objektu) čís. pop. 1471, parc. čís. 673/16 k.ú. Slatina, obec Brno, Hviezdoslavova čís. or. 29c, Brno-Slatina
- změna v užívání stavby

ROZHODNUTÍ

Úřad MČ města Brna Brno-Slatina, odbor výstavby a územního rozvoje - stavební úřad (dále také jen jako „stavební úřad), jako obecný stavební úřad věcně a místně příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. d) a e) zákona čís. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále také jen jako „stavební zákon"), ust. § 10 a 11 zákona čís. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále také jen jako „správní řád"), a ust. čl. 18 odst. 2 písm. b) obecné závazné vyhlášky statutárního města Brna čís. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, v platném znění (dále také jen jako „Statut"), tj. pro k.ú. Slatina, obec Brno, **na základě výsledků ústního jednání a místního šetření respektive kontrolní prohlídky stavby provedené dne 25.06.2015 a po řádném přezkoumání žádosti**, zejména zjištění vzájemného souladu s projektovou dokumentací předem projednanou a odsouhlasenou s dotčenými orgány, a vzhledem k tomu, že žadatel doložil předepsané doklady prokazující bezpečnou provozuschopnost v provozovně instalovaných zařízení, v dohodě s dotčenými orgány

p o v o l u j e podle § 127 stavebního zákona **změnu v užívání**

stavby (budovy, objektu) čís. pop. 1471, parc. čís. 673/16 k.ú. Slatina, obec Brno, v ul. Hviezdoslavova čís. or. 29c v Brně-Slatině

respektive
povoluje v objektu Hviezdoslavova 1471/29c provoz firmy DecoDisplay, s.r.o., IČ 282 94 661, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno.

Stručný popis změny v užívání :
Jedná se o změnu v užívání budovy čís. pop. 1471, pac. čís. 673/16 (nikoliv parc. čís. 673/13, jak je nesprávně uvedeno ve stavebníkem doložené a stavebním úřadem ověřené dokumentaci změny v užívání stavby z 06/2014, projektant : Ing. Arch. Radovan Chehabi, ČKA 03433, PBŘ : Ing. Aleš Tuček, ČKAIT 1102362, která je pro žadatele a pro stavební úřad přílohou tohoto rozhodnutí, a tím pádem je nesprávně uváděno i ve stanoviscích dotčených orgánů) v k.ú. Slatina, obec Brno, v ul.

Hviezdoslavova čís. or. 29c, a to v souvislosti se změnou jejího vlastníka. Budova byla postavena cca koncem 80. let minulého století, a to jako součást bývalého areálu firmy Agrostav Brno. Nosnou konstrukci tvoří ocelový typizovaný skelet systému KORD Jeseník, modulově uspořádaný jako podélný trojtrakt s různými vzdálenostmi mezi modulovými osami. Budova se dělí na dvě staticky nezávislé části, z nichž jednou z nich je jednopodlažní výrobní hala a druhou je dvoupodlažní administrativně-provozní objekt. Obě staticky nezávislé části jsou komunikačně propojené a mezi nimi je 750 mm široký dilatační meziprostor, který je vyplněný zdivem tl. 350 mm. Bývalý vlastník, kterým byla firma Slučík s.r.o., provozoval v jednopodlažní výrobní hale výrobu, servis a prodej gastronomického zařízení, ve dvoupodlažním objektu byly kanceláře a sociální zázemí včetně zázemí pro pracovníky výroby. Nový vlastník firma LINKERS s.r.o. (IČ 028 32 488) respektive nový uživatel a provozovatel, kterým bude firma DecoDisplay s.r.o. (IČ 282 94 661), přemísťuje do budovy Hviezdoslavova 1471/29c svůj provoz z ul. Lazaretní 7. Konkrétně se jedná o výrobu a prodej reklamních a prodejních podlahových stojanů, pultových stojánků, zásobníků, držáků prospektů a informačních letáků, reklamních desek a dalších materiálů a vybavení pro prodejny, prezentační, reklamní a dekorační účely, přičemž výroba bude opět soustředěna v jednopodlažní výrobní hale a kanceláře se zázemím a zázemí pro pracovníky výroby ve dvoupodlažním objektu.

Výroba v hale se bude konkrétně členit na následující fáze respektive pracoviště :

1) příjem materiálu a expedice včetně skladování vstupního materiálu a hotových výrobků (m.čís. 1.09)
2) dělení materiálu (m.čís. 1.11), kde budou instalovány tři CNC řezací stroje Eurolaser, sloužící k dělení a opracování deskového materiálu PMMA (polymetylmetaakrylát) pomocí laserového paprsku; stroje mají odsávání od řezací hlavy i horním odtahem, vlastní řezací hlava je zakrytována a škodliviny jsou přes odlučovače umístěné v sousední strojovně (m.čís. 1.10) odváděny do venkovního prostředí
3) strojní opracování, zpracování respektive obrábění (m.čís. 1.12), kde budou plastové materiály, případně dřevo a dřevotřískové desky, opracovávány na formátovací pile, hoblovce, frézce, brusce a CNC obráběcí frézce; všechny stroje mají lokální odsávání prachu
4) výroba a montáž (m.čís. 1.07), kde bude prováděno ohýbání a tvarování nadělených polotovarů do požadovaných tvarů na ručních elektrických ohýbačkách a poloautomatické ohýbačce, složitější úpravy pak na ruční spodní frézce, pásové brusce a stojanových vrtačkách, dále lepení vteřinovými lepidly nebo pro PMMA rozpouštědlem dichlotmethan prováděné na stolech s odsávanou pracovní plochou s vývodem do venkovního prostoru; na pracovišti je k dispozici umyvadlo s tekoucí teplou a studenou vodou
5) dílčí úpravy a balení respektive dokončovací pracoviště (m.č. 1.08), kde budou umístěna jednoduchá strojní pracoviště pro dokončovací operace na brusce a leštičce; některé výrobky budou vysoušeny a tepelně stabilizovány v elektrické peci; na pracovišti je rovněž k dispozici umyvadlo s tekoucí teplou a studenou vodou; dále zde budou probíhat finální respektive konečné operace, tj. kompletace, kontrola a balení výrobků

V 1.NP administrativně provozního objektu jsou dvě místnosti showroomu (m,.čís. 1.05 a 1.06), kancelář mistra (m.čís. 1.13) a sociální zázemí pro pracovníky výroby (šatna žen a šatna mužů a na ně navazující sprchy, WC ženy, WC muži) a úklidová komora. Větrání sanitárního zařízení je podtlakové.

Ve 2.NP administrativně provozního objektu jsou kanceláře společnosti, server, denní místnost s tekoucí teplou a studenou vodou, čajová kuchyňka, WC ženy, WC muži a úklid.

Počet zaměstnanců 24, z toho 16 výrobních (7 mužů, 9 žen). Práce budou probíhat max. ve dvousměnném provozu.

Vytápění je stávající – zdrojem tepla je plynová kotelna situovaná pod schodištěm v 1.NP administrativně provozního objektu. Umělé osvětlení je zářivkovými svítidly.

Nový způsob užívání byl podmíněn provedením následujících stavebních úprav, jež nevyžadují povolení či souhlas stavebního úřadu. Provedeny byly stavební práce v následujícím rozsahu :
- v 1.NP administrativně provozního objektu bylo rozšířeno sociální zázemí pro pracovníky výroby zřízením šaten a sprch dělených pro ženy a muže a v ostatních prostorách (původně sklad, kancelář a dvě předváděcí místnosti) se zřídila kancelář mistra a dva showroomy, kde bude pro klienty připravena prezentace vzorků a finálních výrobků firmy DecoDisplay, s.r.o.
- ve 2.NP administrativně provozního objektu pak byly pouze vyměněny zařizovací předměty na sociálním zařízení

Odůvodnění:

Oznámení předmětné změny v užívání stavby obdržel zdejší stavební úřad od žadatele společnosti LINKERS s.r.o. dne 10.06.2015.

K oznámení změny v užívání byly doloženy tyto doklady a podklady
- ve dvojím vyhotovení dokumentace pro změnu v užívání z 06/2014 (zhotovitel : Ing. Arch. Radovan Chehabi, ČKA 03433) včetně PBŘ (zhotovitel : Ing. Aleš Tuček, ČKAIT 1102362)
- souhlasné stanovisko KHS JMK ze dne 03.09.2014 čís. jed. KHSJM 38264/2014/BM/HP
- souhlasné stanovisko HZS JMK ze dne 04.03.2015 ev. čís. HSBM-73-1-257/1-OPST-2015
- souhlasné stanovisko OŽP MMB ze dne 24.09.2014 čís. jed. MMB/0356403/2014/Zah
- závazné souhlasné stanovisko OŽP MMB ze dne 15.09.2014 čís. jed. MMB/0361417/2014/KRO
- závazné souhlasné stanovisko OŽP KÚ JMK ze dne 08.09.2014 čís. jed. JMK 92128/2014
- sdělení Státního úřadu inspekce práce, OIP pro JMK a ZK čís. jed. 11979/9.42/14/15.7 ze dne 14.08.2014, z něhož vyplývá, že dokumentace záměru nesplňuje zásady pro výběr dokumentací k vyjádření (viz. § 5 odst. 1 písm. i) zákona čís. 251/2005 Sb., o inspekci práce, v platném znění), a proto se k dokumentaci a předmětnému záměru stavebníka nevyjádřil

s tím, že pro účely nového způsobu užívání byly provedeny následující stavební úpravy, které nevyžadují povolení či souhlas stavebního úřadu, a to konkrétně :
- v 1.NP administrativně provozního objektu bylo rozšířeno sociální zázemí pro pracovníky výroby zřízením šaten a sprch dělených pro ženy a muže a v ostatních prostorách (původně sklad, kancelář a dvě předváděcí místnosti) se zřídila kancelář mistra a dva showroomy, kde bude pro klienty připravena prezentace vzorků a finálních výrobků firmy DecoDisplay, s.r.o.
- ve 2.NP administrativně provozního objektu pak byly pouze vyměněny zařizovací předměty na sociálním zařízení.

Dále byl doložen souhlas firmy BulTeCo, s.r.o., vlastníka pozemků parc. čís. 673/64, 673/65, 673/68 a 673/74 k.ú. Slatina, obec Brno, nacházejících se kolem předmětné stavby Hviezdoslavova 1471/29c, a to souhlas s přesahem požárně nebezpečného prostoru předmětné stavby na jeho uvedené sousední pozemky, přičemž požárně nebezpečný prostor stavby dále rovněž zasahuje na veřejné pozemky v majetku statutárního města Brna parc. čís. 672 a 673/22 v k.ú. Slatina, obec Brno. Jedná se však o stávající stav, který není zamýšlenou změnou v užívání nijak dotčen, a na její posuzování nemá žádný vliv.

Stavební úřad prověřil podané oznámení a shledal, že oznámená změna není v rozporu s územním plánem a z hlediska územního plánu je tedy možná (objekt se nachází v plochách definovaných ÚPMB jako plochy pro průmysl, ve kterých jsou přípustné výrobní provozovny všeho druhu, provozovny výrobních služeb a sklady a skladové plochy), a dále že se týká práv třetích osob, což znamená že vyžaduje posouzení ve správním řízení a vydání rozhodnutí.

Na základě tohoto zjištění by pak měl stavební úřad ve smyslu § 127 odst. 4 stavebního zákona rozhodnout usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení, které doručí (oznámí) pouze oznamovateli a proti kterému se nelze odvolat, a v dalším podané oznámení považovat za žádost o povolení změny v užívání stavby a pokud je to nutné vyzvat žadatele k doplnění podkladů. Po doplnění podkladů pak oznámit zahájení řízení.

Protože podané oznámení obsahovalo a obsahuje veškeré náležitosti žádosti o povolení předmětné změny v užívání, rozhodl se stavební úřad rovnou považovat podané oznámení za žádost o povolení změny v užívání stavby a opatřením čís. jed. MCBSLA/03061/15/OVÚR-SÚ/Mach ze dne 16.06.2015, vypraveným dne 18.06.2015, vyrozuměl oznamovatele změny, že oznámená změna v užívání stavby vyžaduje podrobnější posouzení ve správním řízení a vydání rozhodnutí ve věci, zároveň oznámil zahájení řízení o změně v užívání stavby všem stavebnímu úřadu známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a za účelem projednání a posouzení záměru žadatele nařídil na čtvrtek dne 25.06.2015 v 9,00 hod. na místě samém v předmětné věci ústní jednání a šetření, respektive nařídil kontrolní prohlídku změnou v užívání dotčené stavby respektive objektu Hviezdoslavova 1471/29c v Brně-Slatině a současně upozornil žadatele na nutnost splnění podmínek vyjádření respektive stanovisek dotčených orgánů (HZS JMK, KHS JMK, OŽP MMB. OŽP KÚ JMK), které vydaly k předmětnému záměru (změně v užívání objektu Hviezdoslavova 1471/29c na výrobní provoz firmy DecoDispley, s.r.o.), a vyzval ho k doložení dokladů vyplývajících z těchto stanovisek v rámci kontrolní prohlídky dne 25.04.2015.

Při kontrolní prohlídce, o jejímž průběhu byl sepsán protokol a které se z dotčených orgánů nezúčastnil pouze zástupce OŽP KÚ JMK, zástupci KHS JMK, HZS JMK a OŽP MMB se dostavili, bylo zjištěno, že skutečnost na místě samém odpovídá stavu dle stavebnímu úřadu doložené a s dotčenými orgány předem projednané a odsouhlasené dokumentace. Po stavebně-technické stránce nebyly na stavbě shledány zjevné nedostatky, závady či nedodělky. Drobné nedostatky byly zjištěny jen na úseku PBŘ stavby, a to že např. některé (původní) prostupy mezi požárními úseky nebyly požárně utěsněny

Žadatel v rámci kontrolní prohlídky doložil KHS JMK požadované výsledky měření hluku a koncentrace chemických látek v pracovním prostředí, dále doložil doklady prokazující bezpečnou provozuschopnost instalované technologie, doklady o odzkoušení VZT, většinu dokladů na úseku PBŘ staveb a pro úplnost i doklady v souvislosti s provedenými podmiňujícími stavebními úpravami (revize elektroinstalace a hromosvodu, revizi spalinové cesty, revizi plynoinstalace, oprávnění zhotovitele a doklad o montáži od SDK konstrukcí, atd.)

V dohodě s dotčenými orgány žadatel následně odstranil drobné nedostatky zjištěné na úseku PBŘ staveb včetně doložení chybějících dokladů prokazujících bezpečnou provozuschopnost instalovaných požárně bezpečnostních zařízení (oprávnění k montáži, doklady o montáži a kontrole provozuschopnosti).

Souhlasná stanoviska sdělily :
- KHS JMK a OŽP MMB přímo do protokolu z kontrolní prohlídky dne 25.06.2015
- HZS JMK po odstranění nedostatků a doložení chybějících dokladů pod zn. k čís. ev. HSBM-73-1-257/1-OPST-2015 ze dne 14.09.2015

K dispozici dále je rozhodnutí OŽP KÚ JMK ze dne 13.10.2015 čís. jed. JMK 131820/2015, kterým je povolení změny změně čís. 1 provozu firmy DecoDisplay s.r.o.

Protože stavební úřad na základě výsledků kontrolní prohlídky stavby a vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem neshledal důvodů zamýšlenou změnu v užívání nepovolit, rozhodl tak jak je uvedeno výše ve výroku rozhodnutí a změnu v užívání stavby budovy respektive objektu čís.

pop. 1471, parc. čís. 673/16 v k.ú. Slatina, obec Brno, v ul. Hviezdoslavova čís. or. 29c z výroby, prodeje a servisu gastronomického zařízení firmy Slučik s.r.o. na výrobu a prodej reklamních a prodejních podlahových stojanů, pultových stojánků, zásobníků, držáků prospektů a informačních letáků, reklamních desek a dalších materiálů a vybavení pro prodejny, prezentační, reklamní a dekorační účely, povolil.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí mají právo účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení respektive obdržení k odboru územního a stavebního řízení MMB, a to cestou Úřadu MČ města Brna Brno-Slatina, stavebního úřadu, Přemyslovo nám. 18.
Odvolání pouze proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.
Odvolání se podává u zdejšího stavebního úřadu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis (§ 82 odst. (2) zákona čís. 500/2004 Sb., správní řád).
Odvolání bude, po provedení příslušných procesních úkonů, postoupeno nadřízenému orgánu, tj. Odboru územního a stavebního řízení MMB, k rozhodnutí.

Pokud nebude podáno odvolání, bude právní moc rozhodnutí žadateli vyznačena vydavatelem rozhodnutí po marném uplynutí odvolací lhůty všem účastníkům řízení.

Ing. Naděžda Machová
vedoucí odboru výstavby a územního rozvoje
a stavebního úřadu

Příloha pro žadatele a pro stavební úřad :

- ověřená dokumentace (stavební část + PBŘ+ dokladová část)

Podle zákona ČNR o správních poplatcích čís. 634/2004 Sb., v platném znění, byl předepsán poplatek za správní řízení ve výši **1.000,- Kč** (pol. čís.18, odst. 7) a byl uhrazen.

Obdrží :

1) účastníci řízení – žadatel
   - LINKERS s.r.o., IČ 028 323 488, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno
2) dotčené orgány státní správy
   - Krajská hygienická stanice JMK, Jeřábkova 4, 602 00 Brno
   - Hasičský záchranný sbor JMK, Štefánikova 31, 602 00 Brno
   - Magistrát města Brna - odbor ŽP, Kounicova 67, 601 67 Brno
   - Krajský úřad JMK – odbor ŽP, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno
3) provozovatel
   - DecoDisplay, s.r.o., IČ 282 94 661, Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00 Brno
4) Co : - spis SÚ

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 28.06.2021 08:59:20

Obchodní firma: **DecoDisplay, s.r.o.**

Adresa sídla: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo osoby: **28294661**

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (3)**

Vznik funkce: **07.07.2008**

Jméno a příjmení: **Pavel Kolstrunk (4)**

Vznik funkce: **07.07.2008**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Výroba plastových a pryžových výrobků**
Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Pronájem a půjčování věcí movitých
Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **07.07.2008**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Zámečnictví, nástrojářství**

Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**

Vznik oprávnění: **09.03.2011**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (1)**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Truhlářství, podlahářství**

Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**

Vznik oprávnění: **09.03.2011**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **David Krása (2)**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: Výroba plastových a pryžových výrobků

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**

Identifikační číslo provozovny: **1011452871**

Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Pronájem a půjčování věcí movitých

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Obor činnosti: Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce

Adresa: **Hviezdoslavova 1471/29c, 627 00, Brno - Slatina**
Identifikační číslo provozovny: **1011452871**
Zahájení provozování dne: **24.02.2017**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (1)**
Datum narození: **10.07.1951**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **David Krása (2)**
Datum narození: **28.02.1975**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Libor Navrátil (3)**
Datum narození: **16.06.1976**

Jméno a příjmení: **Pavel Kolstrunk (4)**
Datum narození: **25.12.1963**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Magistrát města Brna**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Mgr. Stanislav Smrčka, advokát
se sídlem: Jakubské nám. 580/4, 602 00 Brno
ev. č. ČAK: 17998; IČO: 06710620
tel.: +420 723 479 017; e-mail: smrcka@aksmrcka.cz

Plná moc

LINKERS s.r.o.,
IČO: 02832488, se sídlem: Hviezdoslavova 1471/29c, Slatina, 627 00 Brno,
zastoupena jednatelem **Liborem Navrátilem,** [redacted]

(dále jen jako „**Zmocnitel**"),

zmocňuje

Mgr. Stanislava Smrčku, advokáta,
IČO: 06710620, se sídlem: Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 17998,

(dále jen jako „**Zmocněnec**"),

k tomu, aby Zmocnitele zastupoval ve věci podání námitek a/nebo připomínek týkajících se Územního plánu města Brna, zejména směřující proti jeho upravenému návrhu, a aby činil veškeré úkony a jednání s tím související.

Tuto plnou moc uděluje Zmocnitel *zejména* (nikoliv však výlučně) v rozsahu práv a povinností dle stavebního zákona a správního řádu.

Zmocnitel bere na vědomí, že si Zmocněnec za sebe může ustanovit zástupce a pokud jich ustanoví víc, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 28. 6. 2021

Zmocnitel:

[redacted]

MMB/0344723/2021
Námitky

MMB/0344723/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Rozvojová lokalita Sla-6 byla stanovena jako plocha přestavby již ve všech verzích konceptu a taktéž v návrhu ÚPmB, přičemž předmětné pozemky vždy byly vymezeny jako plocha komerční vybavenosti. K předmětné ploše nebyly podány po prvním veřejném projednání podány žádné námitky nebo připomínky. Jedná se o lokality v sousedství plochy bydlení a je tedy vymezení plochy komerční vybavenosti vhodné z hlediska vzájemné slučitelnosti. V plochách komerční vybavenosti je nerušící výroba hlavním využitím. Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď o nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo o není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Změna návrhu není důvodná.

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

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
0344756

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 Přízřenice parc. Viz níže	

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

- **nehodící se škrtněte*


1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344756/2021
Námitky

MMB/0344756/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1012

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
8 -06- 2021
0344762

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344762/2021
Námitky

MMB/0344762/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

950

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Čj. MMB: 0344767
Příl.:

V Brně dne 28.06.2021

Námitka zástupce veřejnosti k návrhu Územního plánu města Brna

A. Námitky a jejich odůvodnění

Já, [redacted]
zmocněný zástupce veřejnosti, podávám tímto na základě věcně shodné připomínky v souladu s ust. § 52 zákona č.183/2006Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tuto námitku k návrhu Územního plánu města Brna:

Nesouhlasím s plánovaným návrhem ploch v k.ú. Žebětín v lokalitě oblasti trasy Zn/2 a nejbližším okolí, který je uvedený v návrhu ÚP MMB pod názvem Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2, návrh územního plánu pro Obchvat Žebětína (západní část) komunikace III/3842 (pod kódem Vy/D/0296).

Text námitek, včetně odůvodnění totožný s textem věcně shodných připomínek.
Žádám zastupitele (a další osoby podílející se na návrhu ÚP MMB) na základě níže uvedeného:

a) **aby neschválili změnu územního plánu uvedenou pod názvem Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2, návrh územního plánu pro Obchvat Žebětína (západní část) komunikace III/3842 (pod kódem Vy/D/0296),**
b) **aby omezili – značkou zákaz vjezdu nákladních vozidel nad 3,5 t (mimo dopravní obsluhu) - v celé délce stávající komunikace III/3842 v úseku ulice Ostrovačická (konec obydlené městské části Žebětín) až po začátek obydlené části městyse Ostrovačice (lokalita na Šípu)**
c) **aby odstranili komunikaci III/3842, v úseku ulice Ostrovačická (konec obydlené městské části Žebětín) až po začátek obydlené části městyse Ostrovačice (lokalita na Šípu), z dopravní sítě místních komunikací a zařadili ji, na základě jejího nového určení, dopravního významu a stavebně technického vybavení v kategorii, kam již nyní technicky a logicky patří, tzn. mezi účelové komunikace (viz § 7, Zákon o pozemních komunikacích 13/1997 Sb., v platném znění) pro obhospodařování lesních pozemků a přírodního parku,**

k podpoře uvádím tyto důvody:
1) územní plán města Brna, v části Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2- komunikace III/3842 – pod kódem Vy/D/0296, nezohledňuje současné a budoucí zatížení této oblasti automobilovou dopravou a nevychází ze žádných relevantní dat, např. o zatížení silnice, ovlivnění životního prostředí, stanovisek dotčených osob, atd.

2) Veškerý tranzit (koridor pro dopravu ze severu Brna přes Bystrc a Žebětín) zacílí do dosud klidové zástavby – ul. Chrpová, což vyvolá extrémní nárůst dopravní kapacity v této oblasti. Vrcholem zpustošení celé oblasti bude zaústění tohoto navrhovaného obchvatu v západní části do ulice Ostrovačické, která vede ze Žebětína přímo do oblasti přírodního parku Podkomorské lesy (dosud chráněné území) s pestrou faunou a flórou, které bude silně narušeno, či spíše naprosto zdevastováno. To je v jasném rozporu s veřejným zájmem, dlouhodobou udržitelností a smysluplným rozvojem této části.
3) Byla zpracována nedostatečná studie bez hodnocení dopravy, vlivu na životní prostředí, nebyly zohledněny oprávněné zájmy vlastníků dotčených a přiléhajících nemovitostí a pozemků, nebyl proveden sběr dat, jejich analýza a důsledky z toho plynoucí pro tuto část obchvatu. Navrhovaná plocha Zn/2 absolutně není v souladu s udržitelným rozvojem. Návrh plochy Zn/2 je také proti dosažení obecně prospěšného souladu s naprosto nedomyšleným významem a následky do budoucna.

Schematický obrázek s vyznačením veřejného zájmu (křížky) na zrušení návrhu Zn/2.



Na závěr sděluji, že s navrženou změnou ÚpmB, v části Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2- komunikace III/3842 – pod kódem Vy/D/0296, zásadně nesouhlasíme a odmítáme neekologický, nehospodárný a nesmyslný návrh (Zn/2), který by do budoucna nevratně poškodil nejen tuto lokalitu, ale i celé okolí, vč. blízkého přírodního parku Podkomorské lesy. To vše je v rozporu s veřejným zájmem, protože bude narušena rovnováha a poškozeno životní prostředí celého okolí, vč. občanů Brna.

Jak je uvedeno výše, navržená změna (**Zn/2, vč. blízkého okolí**) územního plánu města Brna nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a silně ohrožuje, poškozuje, nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. V tomto případě zřejmě nebyla vypracována žádná řádná studie se znalostí místa a místních poměrů o využitelnosti takového projektu. I samotná úvaha o realizaci záměru, který je uveden v návrhu nového územního plánu města Brna (Zn/2, vč. blízkého okolí) se jeví naprosto nepromyšleným, neužitečným a nepotřebným. **Místo budování nedomyšleného „tranzitního" dopravního koridoru na papíru, je tedy důležité ve veřejném zájmu tuto lokalitu objektivně znovu posoudit, projednat a umožnit řádný legislativní postup k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů bez narušení životního prostředí v oblasti.**

B. Vymezení území dotčeného námitkou

městská část Brno-Žebětín, v lokalitě oblasti trasy Zn/2 a nejbližším okolí, který je uvedený v návrhu ÚP MMB pod názvem Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2, návrh územního plánu pro Obchvat Žebětína (západní část) komunikace III/3842 (pod kódem Vy/D/0296).

C. Podpis

[redacted]

Adresát:
Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67, 601 67 Brno
(k č.j.: MMB/0233240/2021)

Petice občanů města Brna proti změnám územního plánu v Městské části Brno-Žebětín při ulici Chrpová (Obchvat Žebětína - západní část, Zn/2) a zmocnění zástupce veřejnosti

My, níže podepsaní občané města Brna, **uplatňujeme** v souladu s § 23 stavebního zákona (StZ) věcně shodné připomínky k upravenému návrhu Územního plánu města Brna (č.j. MMB/0233240/2021, dále též UN). Na základě níže uvedených věcně shodných připomínek **zmocňujeme** ve smyslu věcně shodných připomínek k podání námitky a k dalšímu zastupování při projednání námitek ve smyslu § 23 a násl. StZ, včetně případného soudního přezkumu, naším zástupcem veřejnosti pana Jaroslava Lossmanna, bytem Chvalovka 1, 635 00 Brno.
My, níže podepsaní občané, **žádáme** zastupitele Statutárního města Brno, zastupitele Jihomoravského kraje a zastupitele Městské části Brno-Žebětín,

a) **aby neschválili změnu územního plánu uvedenou pod názvem Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2, návrh územního plánu pro Obchvat Žebětína (západní část) komunikace III/3842 (pod kódem Vy/D/0296),**
b) **aby omezili – značkou zákaz vjezdu nákladních vozidel nad 3,5 t (mimo dopravní obsluhu) - v celé délce stávající komunikace III/3842 v úseku ulice Ostrovačická (konec obydlené městské části Žebětín) až po začátek obydlené části městyse Ostrovačice (lokalita na Šípu)**
c) **aby odstranili komunikaci III/3842, v úseku ulice Ostrovačická (konec obydlené městské části Žebětín) až po začátek obydlené části městyse Ostrovačice (lokalita na Šípu), z dopravní sítě místních komunikací a zařadili ji, na základě jejího nového určení, dopravního významu a stavebně technického vybavení v kategorii, kam již nyní technicky a logicky patří, tzn. mezi účelové komunikace (viz § 7, Zákon o pozemních komunikacích 13/1997 Sb., v platném znění) pro obhospodařování lesních pozemků a přírodního parku,**

k podpoře uvádíme tyto důvody:

1) územní plán města Brna, v části Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2- komunikace III/3842 – pod kódem Vy/D/0296, nezohledňuje současné a budoucí zatížení této oblasti automobilovou dopravou a nevychází ze žádných relevantní dat, např. o zatížení silnice, ovlivnění životního prostředí, stanovisek dotčených osob, atd.

2) Veškerý tranzit (koridor pro dopravu ze severu Brna přes Bystrc a Žebětín) zacílí do dosud klidové zástavby – ul. Chrpová, což vyvolá extrémní nárůst dopravní kapacity v této oblasti. Vrcholem zpustošení celé oblasti bude zaústění tohoto navrhovaného obchvatu v západní části do ulice Ostrovačické, která vede ze Žebětína přímo do oblasti přírodního parku Podkomorské lesy (dosud chráněné území) s pestrou faunou a flórou, které bude silně narušeno, či spíše naprosto zdevastováno. To je v jasném rozporu s veřejným zájmem, dlouhodobou udržitelností a smysluplným rozvojem této části.

3) Byla zpracována nedostatečná studie bez hodnocení dopravy, vlivu na životní prostředí, nebyly zohledněny oprávněné zájmy vlastníků dotčených a přiléhajících nemovitostí a pozemků, nebyl proveden sběr dat, jejich analýza a důsledky z toho plynoucí pro tuto část obchvatu. Navrhovaná plocha Zn/2 absolutně není v souladu s udržitelným rozvojem. Návrh plochy Zn/2 je také proti dosažení obecně prospěšného souladu s naprosto nedomyšleným významem a následky do budoucna.

Schematický obrázek s vyznačením veřejného zájmu (křížky) na zrušení návrhu Zn/2.



Na závěr sdělujeme, že s navrženou změnou ÚpmB, v části Obchvat Žebětína (západní část) – Zn/2- komunikace III/3842 – pod kódem Vy/D/0296, zásadně nesouhlasíme a odmítáme neekologický, nehospodárný a nesmyslný návrh (Zn/2), který by do budoucna nevratně poškodil nejen tuto lokalitu, ale i celé okolí, vč. blízkého přírodního parku Podkomorské lesy. To vše je v rozporu s veřejným zájmem, protože bude narušena rovnováha a poškozeno životní prostředí celého okolí, vč. občanů Brna.

Shrnutí:

Jak je uvedeno výše, navržená změna (**Zn/2, vč. blízkého okolí**) územního plánu města Brna nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a silně ohrožuje, poškozuje, nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. V tomto případě zřejmě nebyla vypracována žádná řádná studie se znalostí místa a místních poměrů o využitelnosti takového projektu. I samotná úvaha o realizaci záměru, který je uveden v návrhu nového územního plánu města Brna (Zn/2, vč. blízkého okolí) se jeví naprosto nepromyšleným, neužitečným a nepotřebným. **Místo budování nedomyšleného „tranzitního" dopravního koridoru na papíru, je tedy důležité ve veřejném zájmu tuto lokalitu objektivně znovu posoudit, projednat a umožnit řádný legislativní postup k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů bez narušení životního prostředí v oblasti.**

Zmocnění zástupce veřejnosti:

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu ÚP města Brna (a souvisejícím okolnostem), prohlašují, že zmocňují pana Jaroslav Lossmanna, Chvalovka 1, 635 00 Brno, aby je zastupoval jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu města Brna (a souvisejících okolností) a k návrhu územního plánu města Brna (a souvisejících okolností) podal námitky na základě věcně shodných připomínek, projednávání dle stavebního zákona a zastupování níže uvedených a podepsaných osob, vč. příp. soudního přezkumu.

Přijetí zmocnění:

Toto zmocnění přijímá[redacted]

.....[redacted].....

[redacted]

V Brně dne 24.6.2021

Podpisy podatelů po přečtení textu dle podpisových vzorů (podpisové archy) – listů..20

MMB/0344767/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0344767/2021

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

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

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

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

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

Z výše uvedených důvodů nelze požadavku vyhovět.

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

10/2

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344768
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344768/2021
Námitky

MMB/0344768/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1014

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 28 -06- 2021
0344773

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 Přízřenice	parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2 000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344773/2021
Námitky

MMB/0344773/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344775
Příl.:

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

2239

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území ..... parc. č. .....

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

Městská část	Brno – sever, Lesná
Katastrální území	Lesná
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	902/219, 902/141, 902/439, 902/129 a přilehlých, dotčených navrhovanou změnou
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Le-4 Majdalenky - sever

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Dle stávajícího územního plánu se u předmětných parcel jedná o smíšenou plochu obchodu a služeb a výroby a služeb.
Dle návrhu nového ÚP je navrhována změna na plochu smíšenou obytnou s výškou zástavby 6-16 m s lokální dominantou do 25 m.
Připomínku podávám proti využití ploch k umístění staveb obytného charakteru či jiného, které by umožnily navýšení počtu rezidentů nebo pracovníků v této lokalitě.
Zdůvodnění: Místo a přilehlé okolí je již v současné době výrazně zatíženo stávající bytovou zástavbou, která je již nyní v rozporu z původní koncepcí sídliště Lesná. I současný stav již vykazuje nedostek parkovacích mist na přilehlých ulicích Další zástavbou by se situace ještě více zhoršila.

V Brně Dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344775/2021
Námitky

MMB/0344775/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s možným umístěním staveb obytného charakteru do předmětné rozvojové lokality, které by umožnily navýšení počtu rezidentů nebo pracovníků v této lokalitě. Podatel to odůvodňuje již tak tristní situací v oblasti, která je zatížena stávající bytovou zástavbou. Další zástavba by dle podatele situaci ještě zhoršila.

Předmětná rozvojová lokalita navrhuje přestavbu stávajících areálů lehké výroby na funkce smíšené obytné, čímž dle zpracovatele bude zajištěna vhodná dostavba území. Očekávané vlivy jsou z pohledu obyvatel spíše pozitivní (rozšíření nabídky služeb, umístění MŠ, …). V platném ÚPmB je předmětná lokalita vymezena jako smíšená plocha obchodu a služeb (SO) a jako smíšená plocha výroby a služeb (SV). Ve všech třech variantách konceptu ÚP i v prvním návrhu ÚP z roku 2020 byla rozvojová lokalita vymezena jako plocha smíšená obytná (C), což je de facto analogie výše uvedených funkčních typů z platného ÚPmB. Jde tedy o dlouhodobí záměr ve využití předmětné lokality, se kterým se zpracovatel ztotožňuje a považuje ho za nejvhodnější pro předmětnou lokalitu.

V aktuálním návrhu nového ÚPmB na základě podnětů uplatněných v rámci prvního veřejného projednání došlo u předmětné lokality ke snížení výškové úrovně zástavby na úroveň 2, respektive 3 (v návrhu ÚPmB z roku 2020 byla výšková úroveň zástavby 4), což má logicky vliv na snížení intenzity využití území.

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

1017

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
0344778

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2 000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344778/2021
Námitky

MMB/0344778/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1016

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
MMB: 0344783

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344783/2021
Námitky

MMB/0344783/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1017

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
344793

Fyzická osoba/právnická osoba	[redacted]
Jméno, příjmení / Název společnosti	
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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: .. [redacted] .....


0 20 40 60 80 100 m
1:2,000

MMB/0344793/2021
Námitky

MMB/0344793/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1018

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
0344798

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344798/2021
Námitky

MMB/0344798/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1019

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
8 -06- 2021
0344802

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 Přízřenice	parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344802/2021
Námitky

MMB/0344802/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1020

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344805
Přil.:

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344805/2021
Námitky

MMB/0344805/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze 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** 1021

Identifikační údaje podatele

~~Fyzická osoba/právnická osoba~~

[redacted]

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344817
Přil.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344817/2021
Námitky

MMB/0344817/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.
Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).
Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1935

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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: 01 44 878
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	Právnická osoba – A4B Investment, a.s.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČ: 241 82 389
Trvalé bydliště/ sídlo	Hvězdova 1073/33, 140 21 Praha 4 - Nusle
E-mail: dagmar.kvetova@email.cz	tel. č. 607 657 667
Nejsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Brněnské Ivanovice	parc. č. 1451/4, 1451/61457/12, 1457/16

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)	Připomínka č. 1 – 1457/12, 1457/16 Připomínka č. 2 – 1451/4, 1451/6
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Připomínka č. 1 – BI – 7 - Celiny Mezi BI – 5

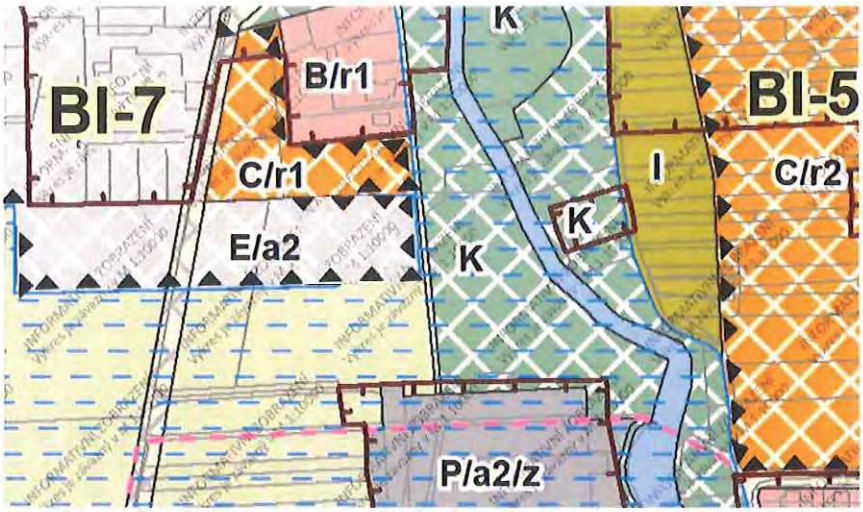
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

1

Námitka č. 1 - Jako vlastník pozemků p.č. 1457/12, 1457/16 tímto podávám návrh na úpravu směrné části upraveného návrhu ÚP, spočívající v posunutí navržené hranice funkční plochy E/a2, která je součástí rozvojové lokality BI – 7, směrem východním ke hranici pozemku 1457/16 a 1456/3 a vyjmutí této plochy z plochy retenčního území a její zahrnutí do plochy chráněné protipovodňovým opatřením. Na pozemcích je záměr novostavby jednopodlažní prodejny zahradnického a zemědělského nářadí, osiv, výsadbového materiálu, dřevin a půjčovny a
prodejny drobné mechanizace. K tomuto záměru bylo vydáno souhlasné závazné stanoviskem OÚPR MMB ze dne 5. prosince 2019.
Ve věci konkrétních konkrétních technických podmínek protipovodňových opatření jsme připraveni jednat.

1

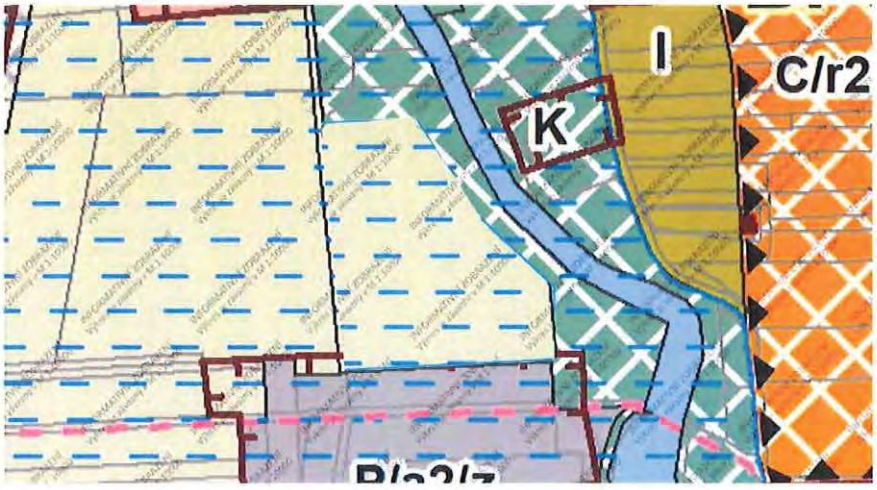


(zákres k nám.č.1, rozšíření plochy E/a2 a úprava hranice protipovodňových opatření.)

Námitka číslo 2 –

2 Jako vlastník pozemků p.č. 1451/4 a 1451/6 tímto podávám námitku proti na nich navržené ploše krajinné zeleně.

V současné době je uvedený pozemek 1451/4 intenzivně zemědělsky obhospodařován, až na pás š. cca 7 m při sousední vodní ploše, požaduji tedy jeho ponechání jeho převážné části v ploše A - ploše zemědělské a souhlasím "s krajinnou zelení K " na zbývající části pozemku p.č. 1451/4 o šířce cca. 7 metrů, který zahrnuje stávající pobřežní porosty a ani v současné době není obhospodařován. S návrhem funkční plochy K - Krajinná zeleň na pozemku p.č. 1451/6, který je rovněž v mém vlastnictví, souhlasím. 2



(Nákres k námitce č.2 Návrh omezení plochy krajinné zeleně.„K“)

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344818/2021
Námitky

MMB/0344818/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadavek na úpravu ploch návrhu územního plánu byl již zapracován na základě námitky vlastníka po prvním veřejném projednání. Byla zapracována plocha E/a2 , která je chráněna proti rozlivu povodně. Tzn., že připravovanou stavbu je možné zde umístit. Retenční prostor na předmětných pozemcích nelze vyloučit zcela, neboť by pak neplnil svou funkci vzhledem k nutnosti převedení průtoků. Podmínky pro využití retenčního prostoru jsou podle závazné textové části následující:

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.

Z odůvodnění vyplývá, že námitce nelze vyhovět v plném rozsahu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Brněnských Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Předmětné pozemky jsou součástí plochy krajinné zeleně zejména jako požadovaného funkčního využití lokality vymezeného v souvislosti se sousedícím zvláště chráněným územím Holáseckými jezery a jeho ochranným pásmem, v rámci kterého, ale také v navazujícím území pokud to stav dané lokality umožňuje, je žádoucí vymezit plochu krajinné zeleně, čímž je naplněn požadavek ze zadání nového ÚPmB z hlediska ochrany přírody a krajiny.

V předmětné lokalitě je také vymezen retenční prostor a aktivní zóna záplavového území, který také částečně limituje využití území, nicméně na základě doplňujících podmínek využití území jsou zde respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí odtokové poměry v dané ploše.

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy krajinné zeleně, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny, bez pochybností o využití

MMB/0344818/2021
Námitky

území pro zemědělskou činnost do doby realizace požadovaného funkčního využití pro zeleň.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344820
Příl.:

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

2240

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území 611743, parc č. [redacted] stavba

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

Městská část	Medlánky
Katastrální území	Medlánky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] pozemky + 2x stavba pozemek [redacted]
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	NÁMITKA Jako vlastník výše uvedených pozemků zásadně nesouhlasím s návrhem lokality na jižních a východních svazích Medláneckého kopce jako návrhové plochy krajinné zeleně K a proto požaduji: **1.Zrušit návrh plochy změn-plochy krajinné zeleně K na mých pozemcích a stavbách a nahradit je v souladu se skutečným stavem, tj. stabilizované plochy zahrádek se stavbou k rodinné rekreaci.** **2.Moji námitku požaduji řádně vypořádat s souladu vlastníka uvedených pozemků a staveb.** Odůvodnění pro UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB, opakované veřejné projednání: Dle Textové části odůvodnění „Návrh pro opakované veřejné projednání jsou v kap. 5.9.4.2 „Plochy krajinné zeleně umístěny na území města především s ohledem na: -Stávající rozmístění ladem ležících nebo extenzivně zemědělsky využívaných ploch na území města; · Potřebu zabezpečení kvalitního přírodního prostředí na území města i mimo souvislejší lesní celky a komplexy; · Vymezení skladebných části územního systému ekologické stability; · Potřebu zabezpečení protipovodňové ochrany; · Potřebu zatraktivnění některých dosud neurbanizovaných, zároveň však veřejnosti omezeně přístupných území pro rekreační využití.

	Vyjádření: **Pozemky ani budovy na parcelác[redacted] neleží ladem a jsou kompletně ošetřovány vlastníkem, jsou zde okrasné dřeviny a stromy, ovocné keře a další prvky zahradkářské úpravy. Jedná se soukromé pozemky, kde mám trvalé bydliště a 15 let zde žiji. Zařazením do krajinné zeleně mi bude znemožněno oprav budov, ploch pozemků a jejich oplocení.** **Kvalitní životní prostředí a ekologickou stabilitu zde zabezpečujeme my, vlastníci zahrad a zahradkáři v souladu Dle Zákona č. 221/2021 Sb.- Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon) je zřejmé, že: Zahrádkářskou činností obecně rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úpravu. Podílíme se také na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu.** **Návrh ÚP města Brna obsahuje lokality, kde jsou i podstatně rozsáhlejší plochy ve vlastnictví soukromém i Statutárního města Brna uznány za stabilizované plochy zahrad, přestože zdaleka nemají takovou historickou návaznost na plochy bydlení jako je tomu v případě k.ú. Medlánky. Stabilizované plochy zahrádek byly na některých lokalitách umístěny i přesto, že se dle KN jedná také o druhy pozemků orná nebo trvalý travní porost a tímto návrhem se spíše formálně legalizuje jejich charakter trvalého osídlení. · Využití dotčených ploch tímto způsobem nelze v budoucnu vynucovat, neboť by došlo k hrubému porušení práv vlastníka pozemku.** **Vůči změnám ÚP jsem připravena se bránit soudní cestou.**
V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344820/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně "K" vymezenou v předmětném území v k.ú. Medlánky na plochu zahrádek "I" příp. plochu rekreace "R".

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, terénních průzkumů, 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 části předmětného území v k.ú. Medlánky. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezenými překryvnými ochrannými režimy přírodního zázemí v krajině a významných pohledových území.

Dále uvádíme, že předmětné území přímo navazuje na objekty ochrany přírody a krajiny zejména skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a dále pak také na zvlášť chráněná území a jeho ochranné pásmo – přírodní památka Medlánecké kopce, které je definované jako limit využití území vyplývající z jiných právních předpisů. Lze tedy konstatovat, že celé 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 (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny ‑ schéma).

Územní systém ekologické stability (dále "ÚSES) je v předmětné lokalitě vymezen na základě aktuálně zpracovaného podkladu - Plánu ÚSES pro k.ú. Medlánky, Řečkovice, a Mokrá Hora, Ivanovice, Jehnice a Ořešín (Ageris, 2019), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Medlánek (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétní lokalitě vymezil jednu z mezofilních větví místního ÚSES, jejíž součástí je i předmětné lokální biocentrum LBC ME04 situované na Medláneckém kopci se stejnojmennou přírodní památkou; cílovými ekosystémy jsou mezofilní lesní i nelesní (zejm. stepní) společenstva. Předmětné biocentrum umožňuje 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).

Na základě uvedeného je zřejmé, že rozsah předmětného biocentra, jehož vymezení bylo prověřeno a vyplývá z odborného oborového dokumentu není účelné a opodstatněné měnit.

MMB/0344820/2021
Námitky

Pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území (upraveného) 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…". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
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.
Na základě uvedeného je v (upraveném) Návrhu ÚPmB celé předmětné území důvodně určeno jako návrhová plocha krajinné zeleně s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" - přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy, které jsou v území vymezeny zejména z důvodu uplatňování veřejného zájmu - ochrany krajinného rázu, v návaznosti na zvlášť chráněné území přírody a krajiny - přírodní památku Medlánecké kopce včetně jeho ochranného pásma a skladebné prvky územního systému ekologické stability, kde není účelné více zintenzivňovat využití území, a proto také není opodstatněné toto vymezení měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

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

022

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Přízřenice	parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Čj: MMB 0344822
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344822/2021
Námitky

MMB/0344822/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1023

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
034828

Identifikační údaje podatele	
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 Přízřenice parc. Viz níže	

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344828/2021
Námitky

MMB/0344828/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1747

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344829
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	Moravské zemské muzeum,
Datum narození/ Identifikační číslo	IČ: 00094862
Trvalé bydliště/ sídlo	Zelný trh 6, 659 37 Brno

E-mail: jmitacek@mzm.cz tel. č.602 459 582

Jsem občan města Brna

Nejsem vlastníkem pozemku nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území - **Veveří** parc. č. **1400/1**

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

Městská část	Brno - střed
Katastrální území	Veveří
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1400/1 (část) – součást plochy významné zeleně města Brna č. 47, spolu s pozemky p.č. 1490 a 1491/1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Stabilizovaná plocha

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: 2; celkový počet stran všech příloh: 4

Připomínka k projednávanému návrhu ÚP 2021:

Navrhujeme úpravu směrné části návrhu územního plánu 2021, spočívající v úpravě vzájemných hranic plochy veřejné vybavenosti V/v2 na nároží ulic Kounicova – Smetanova a plochy Z – městské zeleně směrem k pozemku p.č. 1400/1 – Janáčkovo nám. a hranice funkční plochy Z – městské zeleně a plochy veřejného prostranství na Janáčkově nám. o pozemky p.č. 1490 a 1491/1, k.ú. Veveří, které jsou součástí plochy významné městské zeleně č. 47.

Jsme si vědomi významu zeleně pro město Brno, proto přikládáme přílohu č. 2 s příkladem rozsahu budoucí zástavby hudebního muzea Leoše Janáčka se zvláštním respektem k minimalizaci zásahu do ploch zeleně a maximální snahou zachování stávající vzrostlé zeleně. Součástí stavby by byla samozřejmě i výsadba nových dřevin a založení trávníkových ploch a záhonů letniček a trvalek.

Moravské zemské muzeum zamýšlí v budoucnu na tomto místě výstavbu Hudebního muzea Leoše Janáčka, které by zahrnovalo kromě výstavní expozice věnované životu a dílu jedné z nejvýraznějších osobností spojených s Brnem i obsáhlý archiv janáčkovských sbírek, badatelny pro veřejnost a víceúčelový sál. Archiv Leoše Janáčka je od roku 2018 zapsán v registru Paměti světa UNESCO.

Muzeum tímto způsobem hodlá uctít osobnost Leoše Janáčka a zpřístupnit janáčkovské sbírky na úrovni odpovídající vysokému evropskému standardu při současném zachování genia loci, kde Janáček dlouhá léta žil a

tvořil. Nové muzeum by bylo umístěno v bezprostřední blízkosti varhanické školy založené Janáčkem a Janáčkova domečku, kde skladatel žil od roku 1910 do své smrti v roce 1928. O zbudování takového muzea se uvažuje již od 50. let 20. století a v roce 2028 uplyne 100 let od úmrtí této světoznámé osobnosti. Vybudování muzea by tedy bylo důstojným uctěním jeho památky.
Jistou zajímavostí je fakt, že na této parcele stál původně dům, ve kterém žil významný světový fyzik Georg Placzek. Tzv. Placzkova vila byla zničena při bombardování za 2. světové války. Také tato brněnská osobnost by měla být v zamýšleném muzeu připomenuta. Domníváme se, že Janáčkovo muzeum by bylo významným obohacením reprezentace města Brna
a bylo by atraktivním turistickým cílem.

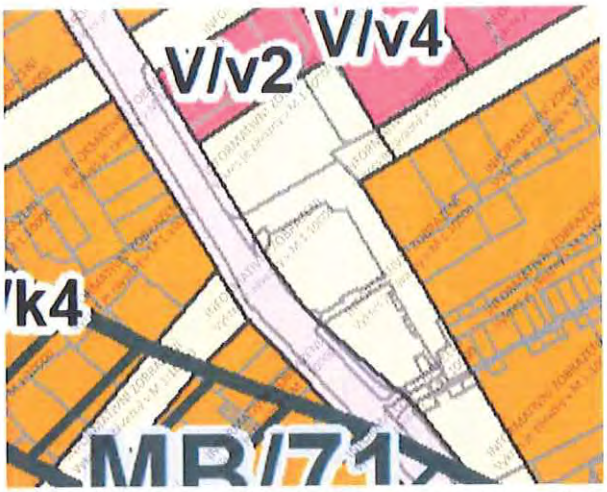
Připomínka číslo 1 (zákres):



2. Připomínkové řízení
PŘIPOMÍNKY MZM K UPRAVENÉMU NÁVRHU 2021

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: Mgr. Jiří Mitáček. Ph.D., generální ředitel MZM.

**nehodící se škrtněte*



MAPA PŘIPRAVOVANÉHO ÚP 2020 - původní stav návrhu



PŘIPOMÍNKY MZM K PŘIPRAVOVANÉMU
ÚP 2020



1. Schvalovací řízení
MAPA PŘIPRAVOVANÉHO ÚP 2021- UPRAVENÝ NÁVRH



2. Připomínkové řízení
PŘIPOMÍNKY MZM K UPRAVENÉMU NÁVRHU 2021

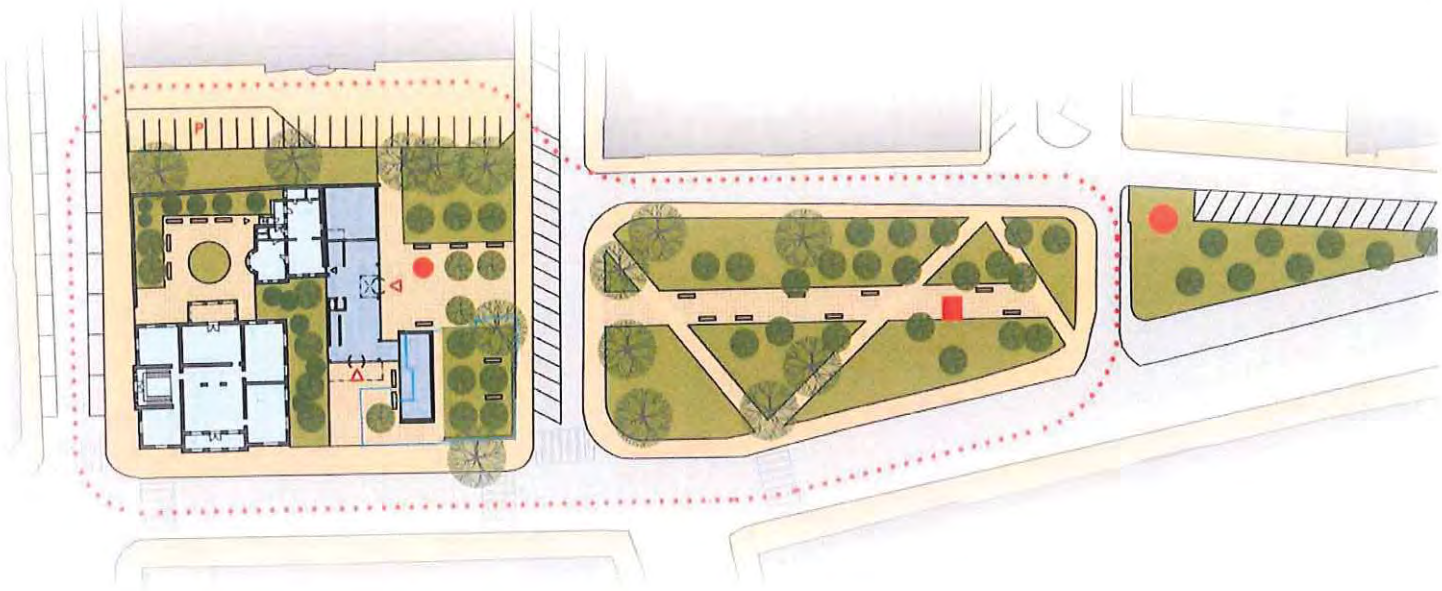


MAPA VÝZNAMNÉ MĚSTSKÉ ZELENĚ, Lokalita č.47

VARIANTA NÁVRHU ZÁSTAVBY

0 5 10 20

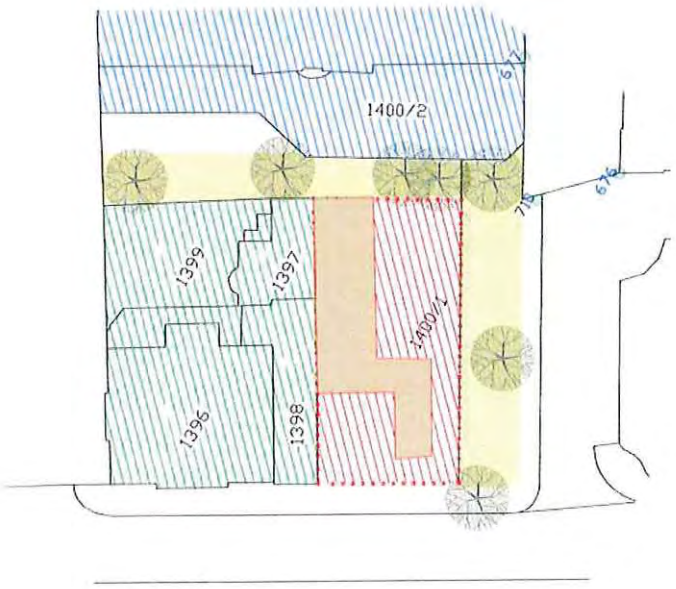
M 1:750



LEGENDA

- novostavba
- stávající objekty
- poloha bývalého domu Georga Placzka
- sochy ve veř. prostoru

KATASTRÁLNÍ SITUACE



LEGENDA

-novostavba

-plocha zeleně

MMB/0344829/2021
Námitky

MMB/0344829/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha zeleně byla do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vymezena na základě akceptovaného požadavku městské části Brno-střed. Závazná textová část uvádí, že hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu. Průběh hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) je možné přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. Přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.). Pořizovatel je názoru, že na základě výše uvedeného by případná úprava směrné části měla být podrobněji prověřena nebo hodnocena v územním řízením a základě konkrétní projektové dokumentace a námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344830
Příl.: .....

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

1454

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ občan města Brna

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

katastrální území KNÍNIČKY parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

ŽÁDÁM O ZMĚNU V ÚZEMNÍM PLÁNU. V ÚP SE UVAŽUJE JAKO PLOCHY A. ŽÁDÁM O ZMĚNU NA PLOCHU R/r1/i. OBLAST - POZEMEK SOUSEDÍ Z DANOU LOKALITOU R/r1/i. PRO UCELENÍ DANÉ LOKALITY A MOŽNOST SPOLUPRÁCE NA ZASÍŤOVÁNÍ S OKOLNÍMI PARCELAMI. ~~ZJEDNODUŠENÍ SOUSEDNÍCH~~ ŽÁDÁM O ZMĚNU.

V BRNĚ dne 26.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0344830/2021
Námitky

MMB/0344830/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající - intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

1024

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

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 Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344831
Příl.:

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344831/2021
Námitky

MMB/0344831/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1455

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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: 0344835
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 navrhovanou změnou katastrální území BRNO - KNÍNICE parc. č. [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	KNÍNICE
Katastrální území	BRNO - KNÍNICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	PRO BUDOUCÍ VYUŽITÍ K REKREACI

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Žádám o změnu plánu na pbchu R/r1/i Pozemek sousedí s pozemky R/r1/i možnost napojení na sítě Chtěl bych pozemek využít k rekreaci

V BRNĚ dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0344835/2021
Námitky

MMB/0344835/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.

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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.

Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými 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.

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající - intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344836
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. [redacted]

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 1xA4, 1xA3

Námitky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Jak je uvedeno shora jsem výlučným vlastníkem pozemku p[redacted]ú. Přízřenice. Uvedený pozemek je v návrhu ÚP v části zařazen do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemku p.[redacted] zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části tohoto pozemku jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na pozemku p.[redacted]cela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označeného pozemku do plochy veřejného prostranství .**

Začlenění části pozemku p[redacted]do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části,

kdy bych uvedenou část pozemku nemohl jako vlastník užívat, disponovat a nakládat , byl bych tak podstatnou mírou omezen ve výkonu vlastnického práva a uvedený pozemek by byl v navrženém rozsahu zcela znehodnocen. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemku s hrozbou vyvlastnění této části pozemku. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označeného pozemku do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části pozemku p.[redacted] o ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu UP.

Požaduji, aby pozemek p.[redacted] části navržené změny jako veřejné prostranství, byl vyjmut a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části pozemku p.č.[redacted] mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části pozemku p.[redacted] zsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byl pozemek zatížen ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č.[redacted] ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Část uvedeného pozemku navrženého se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měla zásadní negativní vliv na zbývající části mých pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemku p.č.[redacted] loch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části pozemku p.č.[redacted] změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku , a to nejen mé osobě, ale i dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemku p.č.[redacted] zsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část pozemku p[redacted]ena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celý pozemek p.č[redacted]elé jeho výměře a v celém jeho rozsahu byl zařazen do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:

- informace o pozemku p.č[redacted]
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o pozemku

[redacted]

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

[redacted]emním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, [redacted]tě Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344836/2021
Námitky

MMB/0344836/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením části pozemku v majetku podatele do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemek situovaný severně od ul. Moravanské, jež je v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Z výkresu 2.1 Hlavní výkres grafické části ÚP je zřejmé, že plocha veřejného prostranství je vymezena pouze v severní (téměř zanedbatelné) části pozemku.

Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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.

Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1309

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového územního plánu**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344838
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Právnická osoba	
Název společnosti	PUX invest s.r.o.
Identifikační číslo	054 13 052
Sídlo	Křenová 69, 602 00 Brno
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bosonohy, parc. č. 3597 (podíl 1/3)

Upřesnění obsahu námitky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Bosonohy	
Katastrální území	Bosonohy	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	3597 (podíl 1/3)	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Děkujeme za změny oproti návrhu z roku 2020.

S ohledem na rozběhnutý projekt Dopravní a technické infrastruktury Bosonohy-Mlaty, který má již většinu kladných stanovisek dotčených orgánů a bude v letošním roce podán na stavební úřad v podobě žádosti o územní rozhodnutí, žádáme o přesunutí plochy pro komunikaci z pozemků p. č. 3604 a 3607 na disponibilní pozemky projektu (3597 a 1714/31) tak, jak je zakreslena v projektové dokumentaci, kterou jsme poskytli Kanceláři architekta města i OÚPR MMB v rámci aktivního projednává ní projektu.

V Brně dne 29.6.2021

Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0344838/2021
Námitky

MMB/0344838/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu řešení podle probíhajícího územního řízení v lokalitě Bosonohy – Mlaty.

Záměr byl vyhodnocen jako přípustný podle současného územního plánu. Shodně jej lze vyhodnotit i podle ustanovení obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 60).

Pozemek podatele v k.ú. Bosonohy je součástí Rozvojové lokality By-5 a současně v území, ve kterém je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-19.

Území bude zpřesněno územní studií Bosonohy, která bude podkladem pro komplexní změnu oblasti Bosonoh, tedy bude možné její zapracování ve všech územních souvislostech.

Poloha vedení navazujícího záměru By/31 včetně navazující sítě komunikací v lokalitě vychází z umístění obslužného koridoru s předpokladem oboustranné zástavby a optimální šířky bloků. Podrobnější využití bude zpřesněno v rámci řešení územní studie.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

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

1026

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
0344839

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: ip	
Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna	

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda 313 o výměře 2919 m2 – orná půda

	310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda 842 o výměře 4 834 m2 – orná půda

	844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 846 o výměře 1 895 m2 – orná půda 847 o výměře 1 727 m2 – orná půda 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344839/2021
Námitky

MMB/0344839/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1027

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0344845
Příl.:

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemků/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Přízřenice parc. č. [redacted]	

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)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2xA4, 1xA3

Námitky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Jak je uvedeno shora jsem vlastnicí pozemků p.č [redacted] k.ú. Přízřenice. Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků p.č [redacted] je zařazena do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení. Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na pozemků p.č** [redacted] **zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství .**

Začlenění části pozemků p.č [redacted] do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemků, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části,

kdy bych uvedené části pozemků nemohla jako vlastník užívat, disponovat a nakládat , byla bych tak podstatnou mírou omezena ve výkonu vlastnického práva a uvedený pozemek by byl v navrženém rozsahu zcela znehodnocen. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části pozemků s hrozbou vyvlastnění těchto části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení s části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu UP.

Požaduji, aby pozemky p.č. [redacted] části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tyto části byly ponechány v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části pozemků p.č. [redacted] pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části pozemků p.č. [redacted] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Část výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měla zásadní negativní vliv na zbývající části mých pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části pozemků p.č. [redacted] do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části pozemků p.č. [redacted] do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku , a to nejen mé osobě, ale i dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části pozemků p.č. [redacted] v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.

I. třída ochrany

Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.

Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**

Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část pozemků p.č [redacted] zena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé pozemky p.č [redacted] v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazen do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:

- informace o pozemků p.č [redacted]
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

[redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o pozemku

[redacted]

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

[redacted]

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 15:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální


1:2.000
0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344845/2021
Námitky

MMB/0344845/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků v majetku podatele do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Z výkresu 2.1 Hlavní výkres grafické části ÚP je zřejmé, že plocha veřejných prostranství je vymezena pouze v jejich okrajových částech, s ohledem na šetrnost k vlastnickým právům.

Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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.

Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1456

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
...slo dne: 29 -06- 2021
...j. MMB: 0344846
...il.: .....

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 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.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Pozemek bych chtěla pro vnuky na rekreaci.

R/r 1/i

V BRNĚ dne 24. 6. 2021 Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0344846/2021
Námitky

MMB/0344846/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území (zčásti) a přírodního zázemí v krajině, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

1028

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
-06- 2021
344847

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: ip	
Jsem - ~~nejsem~~ občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Přízřenice	parc. Viz níže

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)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

	313 o výměře 2919 m2 – orná půda 310/2 o výměře 1765 m2 – orná půda 310/1 o výměře 420 m2 – orná půda 304 o výměře 2021 m2 – zahrada 303/4 o výměře 1 559 m2 – zahrada 298/2 o výměře 1 633 m2 – orná půda 297/2 o výměře 1 775 m2 – orná půda 295/2 o výměře 3 785 m2 – orná půda 294/4 o výměře 376 m2 – orná půda 289/2 o výměře 2 909 m2 – zahrada 288/1 o výměře 1 778 m2 – orná půda 284/2 o výměře 923 m2 – orná půda 283/2 o výměře 1 233 m2 – orná půda 280/2 o výměře 2 445 m2 – orná půda 279/5 o výměře 1 519 m2 – orná půda 275/4 o výměře 2 715 m2 – orná půda 274/2 o výměře 1 481 m2 – orná půda 268 o výměře 1 592 m2 – orná půda 266 o výměře 1 660 m2 – orná půda 261 o výměře 1 946 m2 – orná půda 260/1 o výměře 1 293 m2 – zahrada 244/1 o výměře 889 m2 – zahrada 243/2 o výměře 1 324 m2 – orná půda 243/12 o výměře 14 m2 – zahrada 243/13 o výměře 100 m2 – zahrada 835/36 o výměře 3 439 m2 – orná půda 835/12 o výměře 3 227 m2 – orná půda 835/10 o výměře 3 260 m2 – orná půda 835/6 o výměře 5 424 m2 – orná půda 835/9 o výměře 5 790 m2 – orná půda 835/8 o výměře 4 940 m2 – orná půda 837 o výměře 4 011 m2 – orná půda 838 o výměře 4 307 m2 – orná půda 839 o výměře 3 975 m2 – orná půda 840 o výměře 3 355 m2 – orná půda 841 o výměře 3 105 m2 – orná půda

	842 o výměře 4 834 m2 – orná půda 844/2 o výměře 1637 m2 – orná půda 845/1 o výměře 3 079 m2 – zahrada 848 o výměře 3 623 m2 – orná půda 849 o výměře 3 088 m2 – orná půda 850/2 o výměře 2 457 m2 – orná půda 851/1 o výměře 2 212 m2 – orná půda 851/2 o výměře 2 881 m2 – orná půda 241/1 o výměře 2 401 m2 – zahrada 241/2 o výměře 571m2 – zahrada
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	přestavbová B/r2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

Připomínky směřují do textové části a do grafické části návrhu ÚP.

Uvedené pozemky jsou v návrhu ÚP v části zařazeny do ploch změn, a to plochy pro bydlení a část pozemků je zařazeno do ploch změn jako veřejné prostranství. S návrhem o zařazení části těchto pozemků jak vyplývá z grafické části, zejména z plánu využití území do plochy veřejného prostranství **zásadně nesouhlasím,** neboť takové zařazení v navrženém rozsahu a navrženém místě nemá žádné logické , věcné ani urbanistické zdůvodnění, jestliže plochy v uvedeném místě , v uvedené části lokality, jsou navrženy v plochách změn pro bydlení . Jedná se o rozsáhlou plochu, ve které by bylo třeba následně vymezit plochy dopravní a technické infrastruktury a s tím související plochy veřejného prostranství. Jelikož plochy dopravní a technické infrastruktury nejsou v dané lokalitě vymezeny v rámci návrhu ÚP, je **plocha změn v podobě plochy pro veřejné prostranství na výše uvedených pozemcích zcela neopodstatněná a nedůvodná**, neboť absentuje jakákoli vazba na případnou zástavbu v této lokalitě. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do plochy veřejného prostranství**

Začlenění části výše označených pozemků do ploch změn - na plochy veřejného prostranství je podstatným zásahem do vlastnického práva vlastníka pozemku, a to nejen v podobě znehodnocení navržené části, kdy by uvedenou část pozemků nemohli jako vlastníci užívat, disponovat a nakládat , byli by tak podstatnou mírou omezeni ve výkonu vlastnického práva a uvedené pozemky by byly v navrženém rozsahu zcela znehodnoceny. Vlastnické právo by bylo omezeno vznikem předkupního práva k uvedené části výše uvedených pozemků s hrozbou vyvlastnění této části pozemků. **V žádném případě nesouhlasím s tímto návrhem UP o zařazení části výše označených pozemků do ploch veřejného prostranství.**

Zásadně nesouhlasím s návrhem zařazení části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství v rozsahu , jak vyplývá z grafické části návrhu ÚP.

Požaduji, aby výše označené pozemky v části navržené změny jako veřejné prostranství, byly vyjmuty a tato část byla ponechána v plochách změn – plochy bydlení.

Z rozlohy a polohy jednotlivých pozemků v dané lokalitě je zřejmé, že pro účely vymezení jako jednotlivých stavebních pozemků pro plochy bydlení by byla nezbytná přeparcelace jednotlivých pozemků vč. vymezení dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství, což by se dle mého

názoru neobešlo bez územní studie pro dané území. Rovněž z tohoto důvodu je návrh veřejného prostranství na části výše označených pozemků pro mě naprosto nepřijatelný a **zásadně s tím nesouhlasím.**

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství je v podstatě odebráno vlastníkovi vlastnické právo, kdy by schválením takové změny byly pozemky zatíženy ze zákona předkupním právem ve prospěch obce s možnosti takové pozemky vyvlastnit. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Části výše uvedených pozemků navržených se zařazením do ploch veřejného prostranství v plochách změny by měly zásadní negativní vliv na zbývající části výše označených pozemků navržených v ploše změn, a to v plochách pro bydlení, kdy takto vymezená plocha pro bydlení by byla již od samého počátku znehodnocena v bezprostřední návaznosti na veřejnou plochu veřejného prostranství a plocha pro bydlení by byla ohrožena souvisejícími jevy vznikajícími v souvislosti s plochou veřejného prostranství, neboť v návrhu změny ÚP není plocha veřejného prostranství návrhového blíže specifikována. Do veřejného prostranství jsou zahrnuty zejména taková prostranství, která jsou vymezena v ust. § 34 z.č. 128/2000 Sb., v platném znění. Patří sem např. i odstavná plocha pro motorová vozidla, která je součástí veřejného prostranství. V takovém případě jsou pozemky výše označené zařazené do návrhových ploch bydlení ohroženy prašností, emisemi, pohybem třetích osob, příp. veřejnými produkcemi dnes běžně realizovanými ve veřejném prostoru, kdy veřejný prostor je tvořen právě veřejným prostranstvím. **S tímto zásadně nesouhlasím. Zásadně nesouhlasím se zařazením jakékoli části výše označených pozemků do ploch změn – ploch veřejného prostranství.**

Vymezením části výše označených pozemků do změnových ploch jako veřejné prostranství, by hrozilo omezení bezpečnosti osobní i majetku dalších vlastníků , jejichž navazující pozemky jsou navrženy do ploch změn, a to jako plochy pro bydlení.

Návrhem na zařazení části výše označených pozemků v rozsahu návrhu ÚP do ploch změn – ploch veřejného prostranství by došlo k nevratné devastaci půdy, která je zařazena do I.třídy ochrany.
I. třída ochrany
Bonitně **nejcennější** půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které **je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně**, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Jedná se o vysoce produkční půdy.
Třídy ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) jsou vyhlášeny z důvodu ochrany úrodných půd, zajištění zemědělské výroby a ochrany životního prostředí. Zajištění dodržování ochrany ZPF je ošetřeno i legislativně. **Proto je třeba pro vykonávání dalších aktivit na ZPF tuto vrstvu vzít v úvahu.**
Současně by tímto zásahem došlo k zásadnímu omezení vsaku vod do půdy a tím jejímu dalšímu a trvalému znehodnocení.

Zásadně nesouhlasím, aby část výše označených pozemků byla zařazena do plochy změn – plocha veřejného prostranství, žádám, aby celé výše označené pozemky v celé jejich výměře a v celém jejich rozsahu byly zařazeny do ploch změn – plochy pro bydlení B/r2. Požaduji, aby byla provedena požadovaná změna, a to jak v části textové, tak části grafické.

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

1:2.000

0 20 40 60 80 100 m

MMB/0344847/2021
Námitky

MMB/0344847/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí se zařazením částí pozemků uvedených v podání do ploch veřejných prostranství a požaduje jejich zařazení v plném rozsahu do ploch bydlení.

Jedná se o pozemky situované severně od ul. Moravanské, jež jsou v Návrhu ÚP součástí zastavitelných ploch bydlení v rozvojové lokalitě Pr-5. Pro navrhované plochy obytné zástavby je zásadní kostra uspořádání veřejných prostranství a jejich vazba na stávající strukturu města. Veřejná prostranství umožňují přístup do území, vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch odpovídajících struktuře a intenzitě využití území. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. 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. Nově vymezená veřejná prostranství kopírují a logicky navazují na stávající, z části zpevněné cesty v daném území, také s ohledem na stávající parcelaci. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb. (Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území).

Pro rozvojovou lokalitu Pr-5 Hliniště je předepsáno zpracování územní studie (ÚS-35 ÚS Přízřenice-Modřická-Havránkova). Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter v území a umístění městské zeleně (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

2425

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: 30.06.2021
MMB/0345140/2021
listy: přílohy:2
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7d09

Fyzická osoba/právnická osoba

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 Katastrální území Starý Lískovec parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

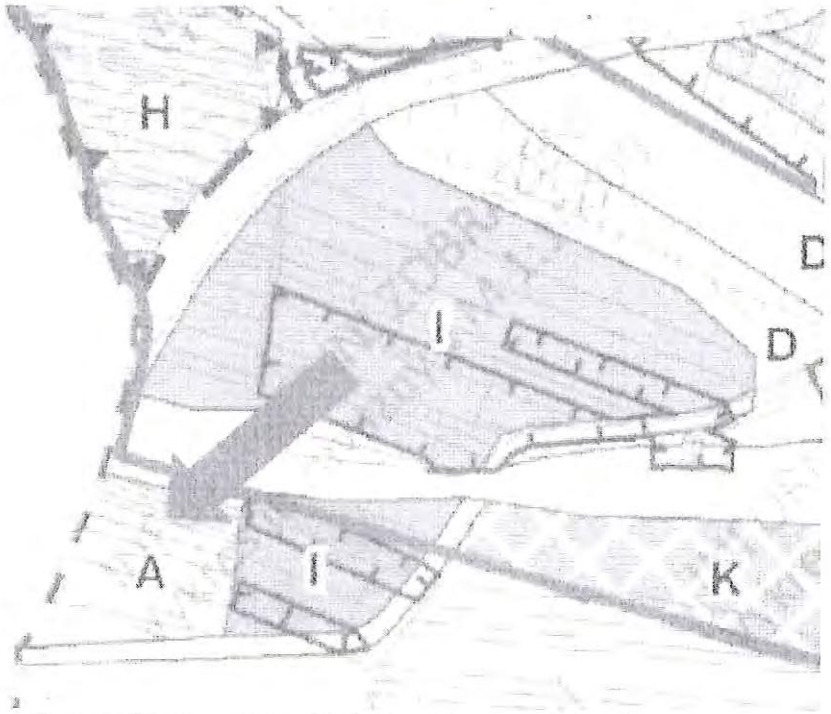
Vznáším tímto námitku k návrhu Územního plánu města Brna, a to ke začlenění pozemku p.č. [redacted] katastrální území Starý Lískovec v ploše zemědělské (A) a požaduji je začlenit do plochy zahrádek (I). Již je v katastru vedena jako zahrada.

Odůvodnění: Pozemky viz. výše se v projednávaném dokumentu nachází ve stabilizovaných plochách zemědělských (A). Účelem těchto zemědělských ploch je zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití. Předmětné pozemky však svým dosavadním charakterem a využitím neodpovídají takto vymezené stabilizované zemědělské ploše v projednávaném návrhu územního plánu a ani nejsou k zemědělské činnosti již několik let využívány, jsou zarostlé náletovou zelení a travinami a jsou využívány pro rekreaci za účelem zahrádkaření, ke každodenní rekreaci a svým charakterem tak odpovídají ploše zahrádky (I). Zároveň tyto pozemky bezprostředně navazují na stávající zahrádkové plochy (I) a tvoří tak funkční ucelenou lokalitu ohraničovanou dopravními plochami. Z širšího hlediska se jedná o lokalitu u železniční trati, která je využívána pro zahrádky, a to dlouhodobě. V severní části byla tato lokalita ve stávajícím územním plánu situována v ploše pro dopravu a v novém územním plánu byla vhodně vyhodnocena jako plocha zahrádek, dle stávajícího stavu v území. V jižní části, kde je situován můj pozemek však nedošlo k úpravě dle stávajícího využití, tj. vhodnému také zařazení do plochy zahrádek. Tyto okrajové plochy pak slouží často k nezákonnému vzniku černých skládek a k znehodnocování právě orné půdy. Začleněním této části území do plochy zahrádek by zajišťovalo právě ochranu životního prostředí a došlo by tak k

vyváženému vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Předmětné pozemky mají také již v současné době zajištěn příjezd i přístup na jednotlivé pozemky, a to v hranici katastrů k.ú. Brno a k.ú. Brno-venkov – Ostopovice. **Z těchto důvodů žádám zpracovatele nového územního plánu, aby pozemku p.č. [redacted] katastrální území Starý Lískovec byl zařazen do plochy zahrádek (I) v návrhu Územního plánu měst Brna.**

V Brně dne 14. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



Výřez z hlavního výkresu návrhu Územního plánu města Brna

MMB/0345140/2021
Námitky

MMB/0345140/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou "A" a požaduje plochu zahrádek "I".
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Starý Lískovec. V Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha zemědělská dle var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.
Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek ani aktuálně zpracovanou 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, a proto se jejím dalším využitím "návrhová" část předmětné ÚS již nezabývala; také z toho důvodu zde nyní nelze potvrdit a vymezit neprověřené funkční využití pro zahrádky.
V předmětné lokalitě není žádoucí vymezovat plochu zahrádek a zintenzivňovat tak využití daného území také z důvodu, že orgán ochrany přírody vyhodnotil tuto jako ekologicky stabilnější část krajiny (v "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, je zde vymezen interakční prvek). Pro informaci uvádíme, že i tyto přírodně hodnotnější části jsou nebo by měly být přirozenou složkou zemědělských ploch resp. zemědělství např. v podobě remízků či stromořadí/větrolamů, které jsou velice důležitou součástí těchto území zejména z důvodu retence vody, úkrytu pro zvěř apod.
Nicméně na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem včetně legálně umístěných staveb za splnění některých podmínek (více viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0345326/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7de3

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

1718

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Územní plán města Brna**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345326
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Královo Pole (611484), parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Podávám námitku proti zahrnutí parcely č. [redacted] do VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘÍZENO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA , v bodu 8 dokumentu Zavazná textová část UPmB (strana 83).

P/S/0032	2394/4; 2394/36; 2398; 2400/1; 2400/2; 2496/2; 2497/2; 2542/2; 2498/2; 2499/2	Královo Pole	Občanská vybavenost – sport	Statutární město Brno

Parcela č. [redacted] je zahradou náležející k RD na parcele [redacted] a oba pozemky jsou v hlavním výkresu zahrnuty ve stabilizovaných plochách jako plocha bydlení.

Parcela č. [redacted] není v grafické části ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací vyznačena jako součást plochy občanské vybavenosti pro sport, P/S/0032.

V Brně dne 30.6.2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345326/2021
Námitky

MMB/0345326/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
VPS s číslem P/S/0032 byla v upraveném návrhu nového ÚP z roku 2021 již vypuštěna.

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

1457

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0345451

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) 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.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Naše pozemek se nachází v těsné blízkosti pozemků určené k rekreačním účelům. R/r1/i Navrhujeme tyhle pozemky též převést do lokality rekreační. Máme pět vnoučat, tak bych rád pozemek využíval k rekreačním účelům. Za kladné vyřízení předem děkuji.

V Brně dne 24/6 2001 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345451/2021
Námitky

MMB/0345451/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

1458

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 29-06-2021
MMB: 0345460

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	[redacted]
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem*)~~ 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	KNÍNIČKY
Katastrální území	BRNO - KNÍNIČKY
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	P2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

ŽÁDÁM O ZMĚNU V ÚZEMNÍM PLÁNU. V ÚP SE UVAŽUJE JAKO PLOCHY A. ŽÁDÁM O ZMĚNU NA PLOCHU R/v1/i. OBLAST - POZEMEK SOUSEDÍ S DANOU LOKALITOU R/v1/i. PRO UCELENÍ DANÉ LOKALITY A MOŽNOST SPOLUPRÁCE NA ZASÍŤOVÁNÍ S OKOLNÍMI PARCELAMI. ŽÁDÁM O ZMĚNU.

V BRNĚ dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345460/2021
Námitky

MMB/0345460/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného 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 (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

1459

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
...e: 29 -06- 2021
...MB: 0345469

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 ...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] ...ČKY
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...

Z DŮVODU MOŽNOSTI VYUŽITÍ POZEMKŮ PRO REKREAČNÍ ÚČELY STEJNĚ JAKO JSOU V SOUČASTNOSTI VYUŽÍVÁNY PROTILEHLÉ POZEMKY

V BRNĚ dne 23.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345469/2021
Námitky

MMB/0345469/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

1460

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
e: 29 -06- 2021
MB: 0345477

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 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.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Z DŮVODU MOŽNOSTI VYUŽITÍ POZEMKŮ PRO REKREAČNÍ ÚČELY, STEJNĚ JAKO JSOU V SOUČASTNOSTI VYUŽÍVÁNY PROTILEHLÉ POZEMKY.

V BRNĚ dne 23.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345477/2021
Námitky

MMB/0345477/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.

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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.

Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

1461

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne 29 -06- 2021
MMB: 0345480

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 ..... parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Žádám o změnu v územním plánu z plochy A na plochu R/r1/i Oblast se nachází v rekreační zóně a mám zájem tento pozemek používat k rekreaci

V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345480/2021
Námitky

MMB/0345480/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Pro informaci uvádíme, že předmětný pozemek není součástí rekreační oblasti Přehrada.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

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

1462

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
MMB: 0345487

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 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.)	A

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Pozemek chci použít pro vnoučata k rekreaci, proto žádám o změnu ~~na zahradu~~, na R/v1/i

V Brně dne 26. 6. 21 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345487/2021
Námitky

MMB/0345487/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) 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 (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

2241

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345488
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Komín 610585	parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Komín
Katastrální území	Komín 610585
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Levý břeh řeky Svratky, mezi splavem Komín – mostem Jundrov
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

1 **Opětovně vyslovuji zásadní nesouhlas** s vedením této lokality, a tím i mého pozemku, v navrhovaném územním plánu (dále jen ÚP) města Brna, jako zónu veřejné zeleně.
Návrh ÚP nerespektuje daný stav soukromého nedotknutelného vlastnictví, což by jistě mělo platit i v ČR, **právním státě** uprostřed civilizované Evropy 21. století. 1

2 **Nesouhlasím** také s výstavbou protipovodňového valu a „rozlivové plochy" dle návrhu. Za celou historii jej nebylo potřeba, tedy stavba postrádá smysl. V případě povodně způsobené poškozením nebo přetečením hráze by byly zasaženy oblasti bezprostředně pod hrází a tyto protipovodňové valy by nepomohly.
Znovu je nutné připomenout, že každé technické protipovodňové opatření může být překonáno povodní větší než navrhovou, a že průběh každé povodně je náhodný proces ovlivněný mnoha faktory. Existuje-li hypotetická možnost protržení hráze a tím vzniku stavu ohrožení – je nutno investovat do této hráze. 2

3 **Nesouhlasím** se stavbou mostu přes řeku Svratku z Jundrova do Komína, neboť dojde ke zničení vzácné a klidové přírodní lokality v blízkosti centra města. Soukromý developerský projekt nemůže být 3

3	důvodem k likvidaci posledních přírodních oáz v blízkosti řeky, což se rozchází se samotným záměrem územního plánu, který má zohledňovat přírodu a zaměřovat se na trvale udržitelný rozvoj.	3

V případě nerespektování mých námitek, jsem připravena hájit svá práva jako občan ČR a EU všemi dostupnými prostředky.

V Brně dne 23.6.2021	Podpi [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345488/2021
Námitky

MMB/0345488/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

MMB/0345488/2021
Námitky

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Podatelka nesouhlasí s protipovodňovým valem a retenčním prostorem týkajícím se jejích pozemků. Podotýká, že každé protipovodňové opatření může být překonáno povodní větší než návrhovou. Její pozemky jsou dotčeny návrhem umístění bermy (odtěžení břehu vodního toku za účelem zvětšení retenčního prostoru).

Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI, BVK/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Bylo rozhodnuto, že ochrana bude navrhována na stoletou povodeň. Liniové protipovodňové opatření je navrženo za účelem ochrany zastavěných ploch,tzn. ochrany obyvatel a jejich majetku, navržený systém působí jako celek. Omezení rozlivu v důsledku ochránění zastavěných území a rozvojových ploch musí být kompenzováno rozlivem ve vhodných plochách - v retenčním prostoru. Koncepce protipovodňové ochrany byla schválena Zastupitelstvem města Brna v roce 2008.

Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z platného Uzemního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy), z konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Předpokládá se postupné řešení úseků v pořadí dle stanovených priorit.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.

Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z odůvodnění námitky vyplývá, že jí nelze vyhovět.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením nového silničního mostu a navazujících komunikací v oblasti Komínských luk.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a komunikační propojení vymezeno není.

V širším území je vymezen koridor územní rezervy O-8, který bude prověřen pro možnost propojení. Pod koridorem územní rezervy jsou vymezeny především plochy K, Z, H. Koridor veřejných prostranství je vymezen v nezbytně nutné míře pro připojení rozvojové lokality Kn-1.

1463

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345494
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Žádám o změnu ÚP z plochy A na R/v1/i stejně jako pozemky na druhé straně cesty Vnučka by pozemek využívala k rekreaci

V BRNĚ dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345494/2021
Námitky

MMB/0345494/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.

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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.

Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými 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.

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

2964

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 091.3495
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345495/2021
listy:1 přílohy:
druh: lí/sv:
mmb1es7d2f7ea9

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] v k.ú.Bystrc

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ~~ano~~
☐ ne

V současné době jsou výše uvedené pozemky součástí funkční plochy stavební návrhové R, v připravovaném územním plánu pozemku [redacted] v ploše změn S/o1 – pl. Sportu, stavebně omezená s výškovou úrovní zástavby 3-7m (karta lokality Bc- 10 U hřiště).

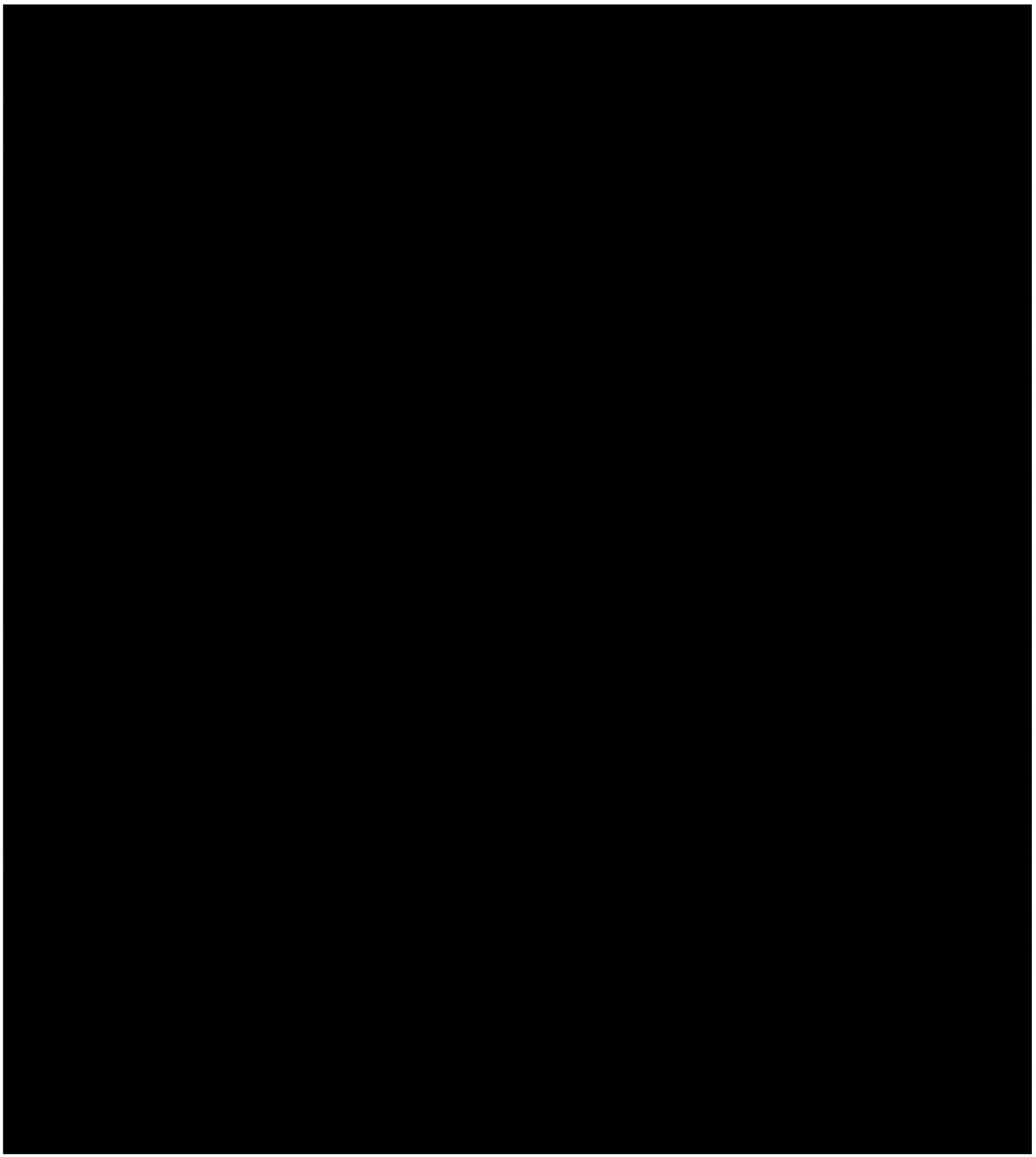
Nesouhlasím, aby se pozemky v připravovaném územním plánu města Brna nacházely v plochách S/o1 – pl. Sportu. Stavebně omezená s výškovou úrovní zástavby 1.

Zařazením pozemků do této plochy dojde k výraznému znehodnocení mé nemovitosti, ke znemožnění jakékoliv výstavby. V současné době jsou pozemky ve funkční ploše stavební návrhové R – zvláštní plochy pro rekreaci, kde je přípustný převažující podíl zastavění objekty, sportovišti, komunikacemi apod. nad plochami volnými. Dojde ke znehodnocení mé nemovitosti a tím ke snížení její ceny.

Požaduji pozemky zahrnout do funkční **plochy stabilizované** s využitím jako **plochy zahrádek -**
I. Pozemky se nachází v blízkosti rekreační oblasti Přehrada. Určené převážně k rekreaci. Historicky jsou v této lokalitě a v její blízkosti situovány rekreační objekty, které vhodným způsobem doplňují funkci územní. Tato změna současně tvoří plynulý přechod mezi plochou sportu a plochou krajinné zeleně a bude reflektovat stávající využití

V BRNĚ dne 29.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



MMB/0345495/2021
Námitky

MMB/0345495/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemek p.č. 1701 v k.ú. Bystrc ve vlastnictví statutárního města Brna je v návrhu nového ÚPmB součástí plochy sportu-S, které v platném ÚPmB odpovídá z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití zvláštní plocha pro rekreaci-R. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy s rozdílným způsobem využití na 0,5 ha (5 000 m2), v definovaných případech pak na 0,2 ha (2 000 m2). Pozemek je součástí retenčního prostoru, ve kterém je dle regulativů uvedených v kap.5.7.2. závazné textové části přípustné takové využití, které je uvedeno v podmínkách k danému typu plochy s rozdílným způsobem využití jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustní, avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Podmíněně přípustné jsou změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Z výše uvedeného vyplývá, že ani po provedení protipovodňových opatření navržených ve veřejném zájmu nebude v retenčním prostoru výstavba nových staveb možná. Navržená struktura zástavby a výšková úroveň zástavby S/o1 odpovídá podmínkám využití retenčního prostoru. Vymezení pozemků do plochy zahrádek tedy není možné. 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.

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

1510

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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: 0345499
Příl.:

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 ŽEBĚTÍN parc. č [redacted]

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

Městská část	ŽEBĚTÍN
Katastrální území	ŽEBĚTÍN [795674]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Plocha zahrádek při ulici Za Hřbitovem

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: Příloha č. 1- zákres předmětného území v k. ú. Žebětín dotčeného Námitkou

počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....1.....

Jako spoluvlastník výše uvedených nemovitostí uplatňuji námitku k upravenému Návrhu ÚPmB:

Nesouhlasím, aby funkční plocha při ulici Za Hřbitovem (*viz. Příloha č. 1*), která obsahuje naše nemovitosti, byla v novém ÚPmB označena funkčním typem – plochy zahrádek – I. Požaduji v celé ploše změnu na funkční typ R/r1/i –tj. plochy se stavbami pro rodinnou rekreaci, tedy shodný funkční typ, jako jsou v katastru Žebětín zařazeny jiné lokality s podobným charakterem území i typem zástavby. Spoluvlastníkem nemovitostí v rámci [redacted] který s námitkou souhlasí.

Odůvodnění námitky:

V dotčené ploše je již stabilně umístěno cca 30 rekreačních objektů. V čase od zpracování Konceptu ÚPmB prošlo území přirozeným vývojem. Byla zde legálně umístěna celá řada objektů, které již nyní překračují navrženou regulaci zastavěné plochy 40 m^2. Regulace typu – I – plochy zahrádek - nerespektuje tedy skutečný stav území a do budoucna komplikuje veškerou údržbu a využití všech rekreačních objektů v dotčené funkční ploše.

Konkrétně je v této lokalitě již dnes více než 80% objektů větších než 40 m^2, proto je nelogické a neodpovídající skutečnému stavu tuto oblast řadit do ploch zahrádek (I). Tedy i odůvodnění komise z Veřejného projednání návrhu nového ÚPmB, konaného 22.6., že tato lokalita by měla sloužit jako, tzv. nárazníková zóna mezi zastavěnou plochou a blízkým lesem a proto by měla zůstat jako plocha zahrádek, považuji za liché. (dovolím si

zopakovat, že v této lokalitě je více než 80% objektů větších než 40m2, tedy ráz prosté zahrádkářské kolonie nemá).
Dotčené pozemky jsou součástí zastavěného území, sousedí velkou plochou přímo s plochami pro bydlení a mají dostupnou technickou infrastrukturu i dopravní napojení, změna námi požadovaná je v souladu s požadavkem na hospodárné využití území obce a neohrozí charakter území, protože zástavba podle regulativu R/r1/i je zde již zčásti realizována díky historickému vývoji a tímto charakterem lépe vystihuje roli nárazníkové zóny než je charakter regulativu ploch zahrádek (I).

Podle územní studie zveřejněné na webových stránkách Odboru územního plánování a rozvoje „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" z roku 2018, která byla podkladem pro nový Územní plán města Brna je naše lokalita (č.336) spolu s lokalitou č.341 (Padělky) navržena do ploch k transformaci na Rekreaci rodinnou. Lokalita 341 je podle návrhu nového Územního plánu řazena do ploch Rodinné rekreace (R/r1/i), kdežto naše lokalita 336 nepochopitelně není (i přes lepší napojení na technickou infrastrukturu, dopravní obsluhu a bez dalších omezení území atd.).

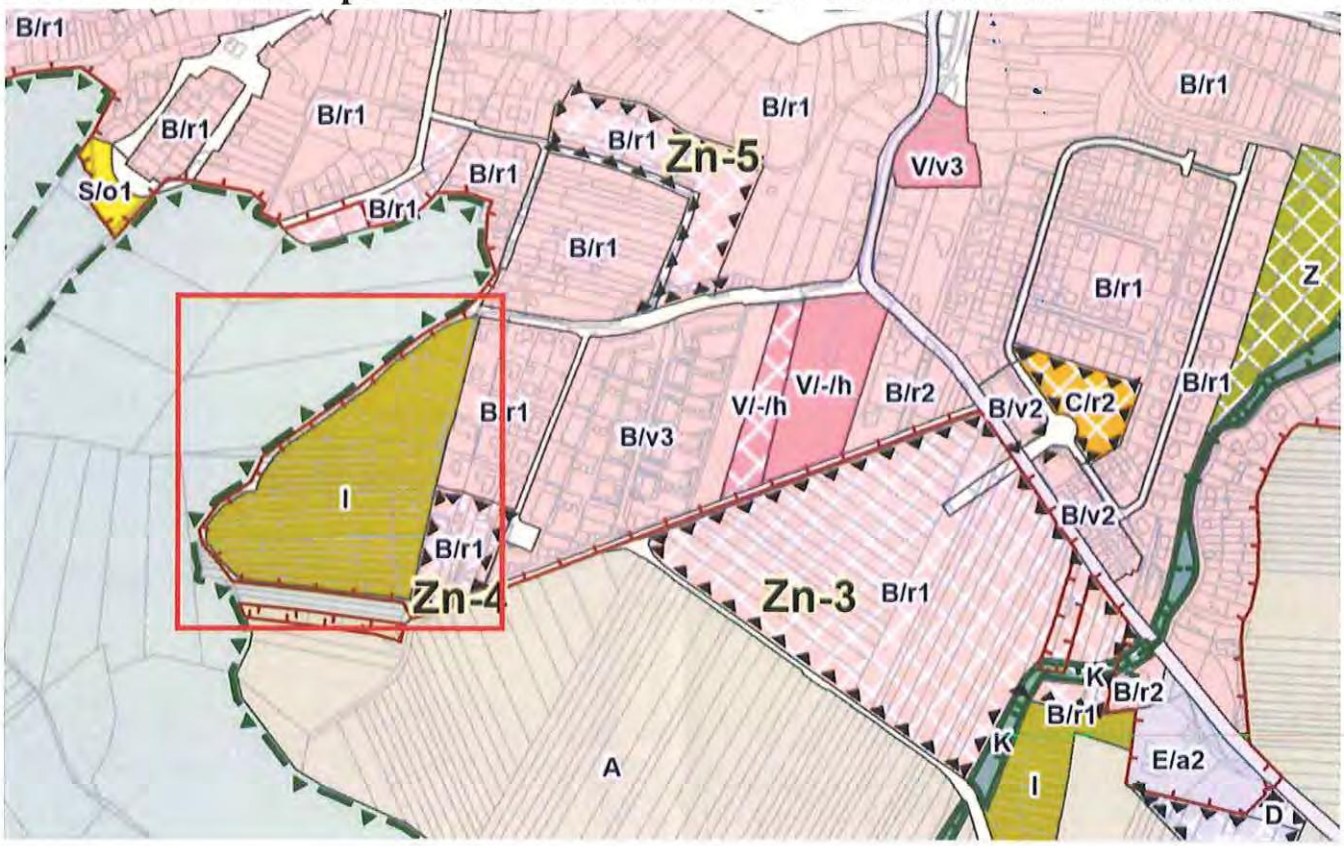
Dále návrh nového Územního plánu řadí lokality č.340 a 332 (oblast Na Kopci a Žebětínský rybník) také do ploch pro Rodinnou rekreaci – tzn. 3 ze 4 lokalit zahrádek v Žebětíně byly převedeny do ploch pro Rekreaci rodinnou, až na tu naši, což je podle našeho soudu diskriminační. Navíc plocha u rybníka byla změněna z ploch zahrádek (I) do ploch pro Rodinnou rekreaci (R/r1/i) po prvním kole námitek. Jako odůvodnění jsme s ostatními vlastníky pozemků v dané oblasti z KAMu dostali odpověď, že v lokalitě u rybníka je kolem 80% objektů větších než 40 m^2. To ale v naší lokalitě Za Hřbitovem taky, tím pádem je tento argument zcela neadekvátní.

Se změnou funkční plochy výše zmíněné lokality č.336 z navrhovaných zahrádek (I) na Rekreaci rodinnou (R/r1/i) souhlasí spolu s dalšími vlastníky nemovitostí i obec Žebětín. Obec námitkovala Vaše rozhodnutí o označní této lokality za plochy zahrádek (I) již v prvním námitkovém kole a bude podávat další námitku i ve druhém kole, aby byla oblast zařazena do ploch pro Rodinnou rekreaci (R/r1/i).

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha. Č. 1- zákres předmětného území v k. ú. Žebětín dotčeného Námitkou



MMB/0345499/2021
Námitky

MMB/0345499/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v zahrádkářské lokalitě při ulicích Za Kněžským hájkem, Prokopův kopec, Za hřbitovem, v k.ú. Žebětín. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace R/r1/i.
Předmětná zahrádkářská lokalita je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m2 včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m3. Dotčená lokalita není součástí rekreační oblasti. Pozemky v této ploše mají být užívány v souladu s platným ÚPmB.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná zahrádkářská lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.
Předmětná zahrádkářská lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 336 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části je předmětná zahrádkářská lokalita zařazena do plochy transformace s poznámkou, že má přímou návaznost na plochu bydlení. Nicméně předmětná zahrádkářská lokalita nebyla přímo navržena jako plocha s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR), tak jak tomu bylo v případě zahrádkářských lokalit č. 332 a č. 341 (nazývané také „Nad rybníkem“ a „Kopce“), které jsou v Návrhu nového územního plánu zařazeny do ploch R/r1/i. U ploch transformace se předpokládá změna využití především na plochy bydlení, plochy s objekty pro rodinnou rekreaci nebo plochy městské a krajinné zeleně. Konkrétní změna však není stanovena závazně a může podléhat dalšímu posouzení.
Zpracovatel při zpracování Návrhu nového ÚPmB vycházel z platného ÚPmB, Konceptu nového ÚPmB, Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů, např. i ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. Zpracovatel posoudil a vyhodnotil, že předmětná zahrádkářská lokalita není vhodná pro převod na stabilizovanou plochu rekreace R/r1/i. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek I.
Stávající funkční využití navazuje na sousedící lesní plochu, která je zároveň součástí lokálního biocentra (ve výkrese 6.0. Územní systém ekologické stability označeno K 139MB/C6), které je zároveň součástí nadregionálního biokoridoru (viz. ZÚR JMK, označen K 139MB). Plocha zahrádek I tvoří přirozený přechod mezi plochou bydlení a plochou lesní. Zároveň ve výkrese č. 5.0. Principy uspořádání krajiny je předmětné území zařazeno do přírodního zázemí v krajině. Proto je další intenzifikace využití této předmětné plochy zahrádek, a tedy její převod na plochu rekreace R, nežádoucí.
Přesto, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2 (v katastru nemovitostí zapisovány jako stavby pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To bude poskytovat dostatečné zázemí pro kvalitní individuální rekreaci.

MMB/0345499/2021
Námitky

Skutečnost, že do předmětné funkční plochy byly v minulosti umístěny i stavby větší, než umožňují regulativy platného ÚPmB, není důvodem změny na plochu R/r1/i. Tato změna by znamenala významné zvýšení intenzity stavebního využití dotčené zahrádkářské lokality. Regulativy pro plochy R/r1/i by umožnily realizaci staveb o zastavěné ploše až 80 m2, až se dvěma nadzemními podlažími (max. 7 m), plus podkroví nebo ustoupené nadzemní podlaží. Legálních staveb těchto parametrů je v lokalitě umístěno jen několik.
Je třeba si uvědomit, že Nový územní plán umožní nejen přístavby a nástavby stávajících legálních staveb do velikostí staveb omezených regulativy pro danou plochu RZV, ale umožní i umisťování nových staveb, což současný platný ÚPmB v této zahrádkářské lokalitě neumožňoval. To povede také ke zvýšení intenzity stavebního využití území. Není tedy vhodné tuto intenzifikaci ještě více umocňovat změnou předmětné plochy I na plochu R/r1/i.
Stávajících legální stavby, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, budou dle Návrhu nového ÚPmB přípustné (nestanou se nepřípustnými), a jsou označovány a řešeny jako tzv. integrované jevy v území. Jak se bude s těmito jevy pracovat je popsáno v Návrh nového ÚPmB v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území.
Plochy rekreace se specifikací R (také R/-/i, R/r1/i) jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to zejména v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná zahrádkářská lokalita tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), zejména s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami.
Není cílem územního plánování, potažmo návrhu nového ÚPmB, převést všechny plochy zahrádek na plochy rekreace. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě méně intenzivní individuální rekreace formou zahrádkaření (plochy zahrádek I) a intenzivní rekreace pobytové a hromadné (plochy rekreace R, R/-/i, R/r1/i).
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět námitce. Předmětnou zahrádkářskou lokalitu nelze vymezit jako plochu rekreace R, případně přímo R/r1/i nebo R/-/i.
Mimo výše uvedené je třeba poznamenat, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

2956

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345502
Příl.: .....

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

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345502/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
[redacted]7d2f7eaf

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území ..610585 Komín parc. č. .. [redacted]

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

Městská část	BRNO - KOMÍN
Katastrální území	KOMÍN
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	BRNO-KOMÍN - MEZI HŘBITOVEM A ŠKOLOU

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Stavba rostlinné dům - [redacted] při stavbě ohrozí doprava děti, které procházejí po cestě do školy. Pozemek není vhodný bytím umístěním a příjezdovou komunikací pro stavbu bytového domu. Sníží se hodnota nějakých bytů, hluk, frekvence - hlavně nevhodná poloha v Leidné části Komína

V Brno dne 29.6.2021 Podpis: .. [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345502/2021
Námitky

MMB/0345502/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Již v návrhu nového ÚP z rou 2020 byla na předmětných pozemcích vymezena třetí výšková úroveň. Z toho důvodu nedoznalo území žádné významnější změny, změněna byla pouze funkční plochy z veřejné vybavenosti V na smíšenou obytnou C. Dominanty lze umístit pouze v těch místech, které to charakter okolní zástavby umožňuje. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

2242

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB 0345504
Příl.:

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

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

katastrální území Katastrální území Bosonohy -- parc č [redacted]

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

Městská část	Bosonohy
Katastrální území	Bosonohy
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] a spoluvlastník dalších přilehlých parcel a staveb
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B-4 mezi ulicemi Chironova a Křivánky

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....0..... celkový počet stran 2

Vážení zpracovatelé UP a zastupitelé města Brna,
přes existenci podrobných studií z minulých desetiletí ohledně rozvojové lokality mezi ulicemi Křivánky-Sojkova-Chironova je v aktuálním návrhu UP stále ponecháno pro parcelu [redacted] resp. trvale obydlen[redacted] zařazení „plocha zahrádek" / „uzemní rezerva". Dané vyjmenované parcely jsou prakticky v těsném nebo velmi blízkém kontaktu s okolními plochami bydlení a je logické je do těchto ploch bydlení v rámci nového UP zařadit.

Protiargumenty proti okamžitému zařazení vyjmenovaných parcel do ploch bydlení sice byly na veřejném projednání a osobních jednáních pracovníky KAM a OUPR předneseny (dopravní napojení celé širší oblasti na R43, prověření neexistence vodohospodářského rizika, zpracování celkové nové územní studie Bosonoh), na základě podrobnějších debat a výsledků aktuálních studií z posledních dvou let, se ale domnívám (a věřím že i většina zastupitelů zastupitelstva města Brna, kteří tuto lokalitu při nedávné inspekční cestě navštívili), že tyto parcely nevyžadují žádné další studie ani jejich zařazení do ploch bydlení nepotřebuje napojení na R43 ani vyhrazení stokového vedení nebo retenčního vodohospodářského koridoru. Odborným potvrzením je i skutečnost, že majitelé staveb na parcelách [redacted] získali nedávno dodatečné kladné stanovisko pro jejich umístění umístění od OUPR a MSU, mimo jiné je ze stanoviska

patrné, že dopravní zátěž díky změně této plochy zahrádek na plochu bydlení u těchto konkrétních parcel bude téměř zenedbatelná - ve srovnání například s developerským projektem Slunečné na jižní straně ulice Sojkovy), také vodohospodářský koridor už OUPR také zajisté chápe dle nejnovějších informací jako překonaný a poplatný sociálistickému urbanismu. (Je třeba připomenout, že bezpečný zvládání extrémnícqh přívalových povrchových vod souvisí i se zamýšlenou retenční plochou na jihu od [redacted] v nově navrhovaném UP a celkovým aktuálním opatřením v území mezi ulicemi Sojkova a Achtelky.)

Namítám tedy rozsah změn UP v dané oblasti a navrhuji včlenit do nové plocha čistého bydlení BC s indexem podlažní plochy (IPP) 0,3 parcely [redacted] dále souvislý pás podél ulice Sojkova p.č. [redacted]

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345504/2021
Námitky

MMB/0345504/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje
Odůvodnění:
Návrh ÚPmB byl zpracován jako invariantní, a to ze tří variant konceptu Územního plánu a dle schválených Pokynů pro zpracování návrhu ÚPmB (dále jen Pokyny) Zastupitelstvem města Brna na svém Z7/40. zasedání konaném dne 19. 6. 2018 usnesením ZM7/3871. Předmětné území bylo na základě Pokynů upraveno dle varianty III Konceptu, a to s podmínkou známosti trasování silnice X43.
O poloze komunikace X43 v době zpracování a projednání Návrhu nového ÚPmB nebylo rozhodnuto. Návrh pro veřejné projednání vymezuje přes předmětné pozemky v lokalitě Křivánky územní rezervu B-4, v souladu s Pokyny, k prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení a umístění veřejných prostranství.
Na základě rozhodnutí o poloze X43 v Aktualizaci č.1 ZÚR JMK a v souvislosti s novými požadavky na využití území (např. jiné trasování páteřních komunikací a s tím související územní rozvoj) OÚPR MMB zadal zpracování územní studie Bosonohy, která bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad, který však nelze z časových důvodů zapracovat do upraveného Návrhu nového ÚPmB. Dohodnuté řešení v územní studii se všemi aktéry v území, bude předmětem následné změny nového ÚPmB. Z tohoto důvodu zůstane v lokalitě vymezená územní rezerva B-4.

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

1464

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
034507

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 ...Kníničky..... parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Žádám o změnu v územním plánu z plochy A na R/vl/i
Pozemek souseedí s danou lokalitou. Téměř všechny pozemky
byly vodičům vzaty na výstavbu sídliště Bystrc. Proto žádám
alespoň u daného pozemky v Kníničkách o změnu na R/vl/i
Pozemek chci pro vnoučata k rekreaci

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

*nehodící se škrtněte

MMB/0345507/2021
Námitky

MMB/0345507/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou zemědělskou a požaduje plochu rekreace.
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 Kniníček 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 vymezeno jako plocha zemědělská.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití území plochy zemědělské, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně hospodářsky obdělávaná půda, ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné vymezovat další zastavitelné plochy na úkor volné krajiny/zemědělské půdy zejména v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Kníničky.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345511
Příl.: .....

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: podáno na CP
Příl.: .....

2965

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

22. června 2021

Námitky k návrhu územního plánu města Brna (opakované veřejné projednání)

My, níže podepsaní podáváme následující námitky:

1

1. Trasování transevropské „43" je v rozporu s legislativou EU o TEN-T

Odůvodnění: Podle čl. 30/e závazného Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 o transevropské síti TEN-T je povinností **vést tyto komunikace mimo městské oblasti** - *zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím* ***obchvatů*** *městských oblastí.* Komunikace „43" tak neměla být vymezena jako průtah Brna a specificky Kníniček.

1

2

2. Návrh ÚPmB je nezákonný, protože se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK.

Odůvodnění: Aktualizace ZÚR JMK (AZÚR) porušila čl. 5/1 závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů plánů na životní prostředí – nesplnila *povinnost posoudit všechna rozumná řešení* – **neposoudila tzv. Optimalizovanou variantu „43" jako plnohodnotný obchvat celého města Brna** trasovaný v tzv. Boskovické brázdě.

3. Návrh ÚPmB je nezákonný - akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí pro AZÚR

Odůvodnění:
V AZÚR mělo být provedeno důsledné vyhodnocení vlivů, a to specificky pro jednotlivé části území, tedy např. i pro Brno-Kníničky. Toto se nestalo.

4. Město Brno nechránilo občany města proti tranzitní dopravě a souhlasilo s „43" přes Kníničky

Odůvodnění: Město Brno mělo bránit své občany proti zavlečení tranzitní dálkové dopravy do Brna. Zavlékat tuto dopravu do města a pak požadovat jeho ochranu je absurdním postupem. Město Brno nemělo souhlasit s tím, že v AZÚR nebyla vyhodnocena varianta plnohodnotného obchvatu města Brna. Město Brno mělo jednat podle zákona o obcích stejně jako jiné obce, které brání své občany a hájí je i v soudních řízeních.

5. Silniční varianta „43" je v rozporu se zákonem

Odůvodnění: Zákonem o pozemních komunikacích byla R43 změněna na dálnici D43. Na tom nic nezměnila 2. Aktualizace PÚR s „S43" místo „R43". Zákon byl respektován v ZÚR z roku 2016, ale nebyl respektován v AZÚR. I/43 v ÚPmB je tedy protiprávní. Obsah AZÚR nelegalizuje ÚPmB.

6. Grafická část ÚPmB pro „43" je v rozporu se ZÚR JMK

Odůvodnění: ÚPmB musí ze zákona respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci a smí pouze ji zpřesňovat.

2

7. Textová část ÚPmB je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí

Odůvodnění: Vymezení koridorů a dalších části návrhu ÚP týkající se záměru komunikace I/43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

8. Není jednoznačně stanoveno napojení „43" v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu

Odůvodnění: Napojení „43" v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu 43 je vnitřně rozporné, nedostatečně určité a nedostatečně odůvodněné.

9. MÚK „43" u hranice Kníničky/Rozdrojovice je zde nevhodná a nebyla posouzena v SEA

Odůvodnění: Diskuze o „poloviční" nebo „všesměrné" MÚK na transevropské komunikaci „43" ukazují, o jak nevhodný návrh se zde jedná. Tato MÚK nebyla posouzena v SEA k AZÚR a její vlivy na obytnou zástavbu Kníniček nebyly posouzeny ani v návrhu ÚPmB.

10. Není vyjasněna doprovodná komunikace k I/43

Odůvodnění: Doprovodná komunikace je zmíněna velmi rozporně v textové části, v grafické části schází zcela. V prostoru Kníniček je nerealizovatelná. Její součástí se nemůže stát silnice Ondrova.

11. Není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43

Odůvodnění: Přivaděčem k I/43 se nemůže stát ulice Ondrova.

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345511/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7ebc

3

12. Cesty a plochy pro sport/dětská hřiště v prostoru Dolních luk řádně zakreslit

Odůvodnění: Jsou zde cesty, které jsou stabilizované. Velmi cennou je promenáda s alejí a lavičkami. Toto jsou přírodě blízká opatření a ne nějaké uvažované bagrování v této oblasti.

3

4

13. Schází vymezení přeložky III/3846 směr Jinačovice – obchvat Kníničky a Bystrc-Zámostí

Odůvodnění: Nelze dále tolerovat vysokou intenzitu dopravy v ulici Ondrova v Kníničkách. Tento problém nevyřeší ani případná „43", neboť doprava dnes projíždějící ulicí Ondrova by se převedla po „43"do Bystrce a dále zatížila silnici II/384 s křižováním „Terminálu Bystrc-ZOO", a to až cca 8 tis. vozidel denně a dále by se prohloubily negativní vlivy na oblast škol „Heyrovského". Je nutné v projednávaném ÚPmB vymezit územní rezervu pro tuto přeložku dle projektu ing. Kalčíka (11/2018), který město Brno vlastní. Je nutné vyřešit střet s uvažovanými změnami pro revitalizaci plochy bývalého JZD v Komíně (za areálem UNIHOBBY). Je také nutno zajistit bezkonfliktnost průchodu této komunikace sedlem Hluboček a obnovit pás území mezi PP Miniší hora a PP Baba.

4

5

14. „Parkoviště Palcary" je nutno vymezit stejně jako v platném ÚPmB

Odůvodnění: Je nutné jednoznačně zachovat „parkoviště Palcary" pro využití ze strany ZOO. Nelze ÚPmB zatemňovat nějakými neurčitými plochami „*veřejných prostranství*". Takový postup je zcela v rozporu se základními atributy územního plánování, což je jednoznačnost a srozumitelnost.

5

6

15. Nepřijatelná protipovodňová opatření v Kníničkách

Odůvodnění: Protipovodňová opatření na území Bystrce jsou vymezena v rozporu se ZÚR, navíc vnitřně rozporně a nedostatečně určitě. Nelze počítat s vybagrováním bermy v prostoru cesty a louky pod přehradní hrází. Přehradní hráz musí být chápana jako plnohodnotný regulační prvek a musí být plnohodnotně zahrnuta do protipovodňových opatření. Břehy řeky Svratky nelze bagrovat, je zde zvlášť chráněná fauna.

6

7

16. Nový vstup do ZOO vymezit u přeložky III/3846 směr Jinačovice a ne v oblasti Dolní louky

Odůvodnění: Vstup do ZOO z prostoru od přeložky III/3846 směr Jinačovice je významně vhodnější. V oblasti Dolní Louky je plochu bývalého areálu VUT třeba zachovat pro mateřskou školu a komunitní služby.

7

8

17. Schází řádná regulace pro vodní plochu přehradní nádrže

Odůvodnění: Jako nepřípustné je nutno specifikovat záměry narušující reálné veřejné využití, tedy např. mezi nepřípustným využitím musí být areály pro vodní lyžování s tažnými lany.

8

9

18. Problematické výšková regulace v prostoru MČ Kníničky

Odůvodnění: Požadují se vypustit všechny výškové regulace stupně 2 a vyšší. Vše harmonizovat pouze pro stupeň 1 – výšková úroveň 3 – 7 m. Odůvodnění jiných výškových úrovní v textové části návrhu ÚPmB absentuje.

9

10

19. Ignorování závazné Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/54/ES pro tunely

Odůvodnění: Tunely na I/43 nebyly zhodnoceny podle uvedené směrnice, která dopadá na I/43 jako součást TEN-T.

10

Územní dotčené námitkami: celé území města Brna

Jméno a příjmení (TISKACÍM PÍSMEM)	Adresa	Podpis
[redacted]		

MMB/0345511/2021
Námitky

MMB/0345511/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je upozorněno na rozpor s legislativou EU o TEN-T ve vymezení trasování transevropské „43“.
Poloha záměru je v územním plánu zpřesněna na základě vymezení záměru DS-40 v nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje v aktuálním znění.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je konstatováno v obecné poloze, že v namítaném území je návrh ÚPmB nezákonný, jelikož se opírá o nezákonné Zásady územního rozvoje JMK; akceptuje vadné posouzení vlivů na životní prostředí; že město Brno dostatečně nechránilo občany města proti tranzitní dopravě; silniční varianta „43“ je v rozporu se zákonem; návrh grafické části ÚPmB v rozporu se ZÚR; textová část je nedostatečně určitá, existují rozpory mezi grafickou a textovou částí; není stanoveno napojení „43“ v Kníničkách na silniční síť nižšího řádu; MÚK „43“ u hranice Kníničky/ Rozdrojovice nebyla posouzena v SEA; není vyjasněna poloha doprovodné komunikace k I/43 a není vyjasněno řešení přivaděče ke komunikaci k I/43.

Ve věci nezákonnosti je nutné uvést, že podle § 43 odst. 3 stavebního zákona „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem“.
Současně dle § 52 odst. 4 stavebního zákona „Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“ Tedy ve věci záměrů v nadřazené dokumentaci již bylo rozhodnuto.
Z výše uvedeného vyplývá, že záměr DS-40 byl vymezen v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a do návrhu územního plánu není povinnost „převzít“ přesnou podobu záměru vymezeného v ZÚR JMK, ale je možné jej přiměřeně „zpřesnit“ a „rozvíjet“ na základě znalostí aktuálního stavu vývoje v území nebo navazujících podrobnějších územně-plánovacích nebo technických prověření. Nicméně není legislativně možné záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace nepřevzít a nezpřesnit. Naopak v tomto případě by byl Návrh územního plánu nezákonný.
Pokud se jedná o konstatování ohledně nedostatečné ochrany občanů města proti tranzitní dopravě, je navrženo řešení, které odpovídá územně plánovací podrobnosti – tedy je vymezen koridor pro „podpovrchové“ vedení komunikace a podrobnější řešení a vazby budou prověřeny v podrobnějších prověřeních v rámci dokumentace pro územní rozhodnutí.
Pokud se jedná o posouzení záměrů v rámci koncepce SEA, tak ty již byly posouzeny v rámci nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy se opětovně neposuzují.
Podrobněji bude návrh řešení posouzen v rámci posouzení vlivů na životní prostředí konkrétních záměrů, tzv. EIA.

Pokud se jedná o „vyjasnění“ polohy doprovodné komunikace nebo řešení přivaděče ke komunikaci I/43 uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického

návrhu komunikačního propojení. Rovněž není vyloučeno, že na základě podrobnějšího zpracování technického řešení (např. z důvodu řešení významných přeložek sítí apod.) vyvstane potřeba projednání změny územního plánu.
Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.

Pokud se jedná o „stanovení" napojení komunikace „43" na silniční síť nižšího řádu uvádíme, že předmětem územně plánovací dokumentace není přesné technické řešení, ale vytvoření územních podmínek pro případnou realizaci záměrů. Konkrétní potřeba řešení doprovodných komunikací a propojení vyvstane až z technického návrhu komunikačního propojení.
Na základě současných znalostí jsou vymezeny odpovídající funkční plochy a stanoveny základní nebo doplňující podmínky využití území.
Dopravně organizační opatření, stanovení dopravního značení nebo zamezení některých pohybů není předmětem řešení územně plánovací dokumentace.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavkům vyhovět.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Síť všech pěších tras na území města není zobrazitelná v měřítku zpracování návrhu územního plánu. Kapitola 6.2. obecné podmínky využití území uvádí, že záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území. Tímto je tedy existence stávajících pěších tras v územním plánu ošetřena a není tedy nezbytné tuto cestu speciálně vymezovat. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší než 6,5 m (vymezována jsou pouze ve zvláštně odůvodnitelných případech, pokud jsou potřebné pro zajištění průchodnosti územím). Obecnými podmínkami využití území je zároveň připuštěna i existence stávajícího hřiště (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán dle metodiky zpracovatele vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití nad 0,5 ha. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vymezením plochy S v místě se sportovním vybavením při ulici Dolní Louky by vznikla plocha podměrečná. Námitce se tedy nevyhovuje.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno vymezení koridoru nebo územní rezervy přeložky silnice III/3846 pro obchvat Bystrc-Zámostí a Kníniček vedený za Mniší horou podle projektu Ing. Kalčíka (11/2018).
Z pozice dotčených orgánů sledujících koncepci rozvoje silnic II. a III. třídy a místních komunikací nebyl požadavek uplatněn. Tento záměr nebyl součástí Návrhu pro opakované veřejné projednání a z tohoto důvodu nelze požadavku vyhovět.
Toto řešení bude možné případně zapracovat do územního plánu formou změny.

MMB/0345511/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení plnohodnotné plochy parkoviště pro ZOO u ulice Palcary jako v současném územním plánu.
Podmínky využití území jsou v nastaveny odlišným způsobem oproti současnému územnímu plánu a z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.
V předmětném území je vymezena zastavitelná plocha změn a stabilizovaná plocha veřejných prostranství, které umožňují umístění parkoviště v souladu se zpracovaným záměrem a dokumentace pro územní rozhodnutí v rámci rekonstrukce ulice Palcary.
Umístění parkovacích stání nebo objektů je možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci souvisejícího, podmiňujícího a doplňujícího využití území. Pro možnost umístění parkovacích objektů nebo parkovacích stání není potřeba funkční plochu samostatně vymezovat nebo rozšiřovat, ale obecně je jejich umístění přípustné.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Zásady územního vymezily koncepci protipovodňové ochrany na základě podkladu, který byl pro tento účel předán JmK a již dříve statutárním městem Brnem zpracován a projednán. (Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky, 2009). Přitom plochy pro protipovodňovou ochranu jsou v ZÚR zobrazeny schematicky ve výkresové části v měřítku 1 : 100 000. Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky byl v roce 2015 zpřesněn Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015. Další zpřesňování bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy. Úkolem územního plánu je zajistit územní podmínky pro realizaci protipovodňové ochrany Co se týká zahrnutí přehradní hráze jako regulačního prvku – toto bylo rovněž prověřováno s vyhodnocením, že přehrada může tuto funkci plnit jen v omezené míře. Studie - analýza možností využití retenčního prostoru Brněnské přehrady prokázala, že ji nelze pro tento účel využít. Posouzení transformační funkce brněnské údolní nádrže bylo prováděno v rámci "Odborného posouzení možnosti zvýšení hráze brněnské údolní nádrže (VUT FAST – Ústav vodních staveb, 04/2004, doc. Ing.Jaromír Říha a kol.). Vodohospodářský účinek byl posuzován pro řadu variant spočívajících v kombinaci posílení spodních výpustí, trvalého snížení hladiny vody v nádrži, nadvýšení koruny hráze, různé manipulace s funkčním zařízením přehrady. Výsledky ukázaly, že bez posílení spodních výpustí a včasného povypuštění vody nelze brněnskou nádrží efektivně transformovat povodně přesahující Q50. Povypuštění nádrže a "rozumné" nadvýšení hráze by však ztratilo svůj účinek při příchodu povodně vyšší N-letosti. V tom případě by se nadvýšení hráze stalo zdrojem nebezpečí pro území pod hrází.
Pokud se týká ochrany fauny – zvlášť chráněných druhů – bude v územním řízení postupováno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. v platném znění.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno vymezení nového vstupu do areálu ZOO v oblasti rozvojových ploch ZOO, nikoliv v oblasti Dolní louky.

Územní plán primárně řeší koncepci rozvoje území, včetně základní možnosti připojení návrhových ploch.
Konkrétní poloha a řešení vstupu do areálu je nad rámec podrobnosti řešení územního plánu. Předpokládané rozvojové plochy ZOO jsou připojeny na vymezený systém obslužných komunikací v území. Konkrétní řešení vstupu je předmětem řešení podrobnější projektové dokumentace.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.
Využití ploch vodních a vodohospodářských - v závazné části je mj. uvedeno jako přípustné využití pro hromadnou rekreaci. Přitom nesmí být narušen hlavní účel využití, což je využití pro vodohospodářské účely. Brněnská přehrada je podle Statutu města Brna rekreačním územím celoměstského významu. Účastníkem územního řízení je vždy obec, v tomto případě podle čl. 5h "Statutu" zastupuje město v územním řízení o umístění stavby primátor. V rámci územního řízení jsou posuzovány všechny vlivy plánované stavby, musí být vyřešeny připomínky a námitky všech účastníků řízení. Požadovaná regulace je nad podrobnost územního plánu, jelikož by při akceptaci požadavku podatele docházelo namísto regulace využití území k regulaci způsobu provozu, resp. typu provozované služby.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno celoplošné snížení závazné výškové hladiny zástavby na celém území MČ Brno-Kníničky na výškovou hladinu 1.
V upraveném Návrhu (06/2021) bylo na základě vyhodnocených námitek a připomínek provedeno prověření výškových hladin na území celého města. Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení. V plochách, kde nastavené hladiny neodpovídaly stavu v území (stabilizované plochy), provedl úpravy na základě zjištěného skutečného stavu. V návrhových plochách vycházel z charakteru navazujícího území, z účelu navrženého využití rozvojové lokality a přihlédl také k podrobnějším ÚPP, které možný rozvoj lokality prověřily ve větší podrobnosti. Z věcného hlediska je celoplošné snížení na výškovou hladinu -1 nedůvodné, v některých lokalitách by mohlo být hodnoceno jako diskriminační, s ohledem na již zrealizovanou zástavbu. V rozvojových lokalitách by znemožnilo v následných řízeních umístění záměrů veřejné vybavenosti, pro které je typická minimální výšková hladina 2-3 (typově např. domov pro seniory, základní škola, Paracentrum atd.). S ohledem na výše uvedené skutečnosti nelze požadavku vyhovět.

Námitka č.10

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je konstatováno, že je ignorována směrnice pro tunely TEN-T.
V této věci je nutno uvést, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území a jeho předmětem není přesné vymezení podpovrchových úseků nebo konkrétní realizace komunikací.

MMB/0345511/2021
Námitky

Vyznačení „podpovrchových úseků“ je schematické a v rámci obecných podmínek v kap. 4.1. (na str. 27) není vyloučena jejich úprava (prodloužení) nebo doplnění nových úseků v souladu s prověřeným technickým řešením v rámci podrobnějších stupňů projektové dokumentace.
Předmětem směrnice 2004/54/ES je zajištění minimální úrovně bezpečnosti uživatelů komunikací v tunelech sítě TEN-T prostřednictvím předcházení vzniku krizových událostí, které mohou ohrozit lidský život, životní prostředí a zařízení tunelu, a zajištění ochrany v případě nehod.
Oblastí působnosti se jedná o všechny tunely transevropské silniční sítě o délce větší než 500 metrů, ať již jsou v provozu, ve výstavbě nebo ve fázi projektu.
V rámci územního plánu se nejedná o „projekt“, ale o „územní vyznačení předpokládaného záměru“.
Touto směrnicí nejsou pro oblast územního plánování stanoveny požadavky na řešení územně plánovací dokumentace. Její zohlednění je možné až ve fázi projektování.

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

1672

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29. 06. 2021
MMB: 0345514

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] měnou

katastrální území BOHUNICE parc. č. [redacted]

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

Městská část	BRNO – BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be-4

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

POŽADUJI ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3 DLE SOUČASNÉHO ÚZ. PLÁNU JAKO HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARK. GARÁŽE.

NESOUHLASÍM S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚPMB LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6–16 M A DOMINANTOU 25 M.

V BRNĚ dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345514/2021
Námitky

MMB/0345514/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.

Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m2.

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.

Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.

Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.

Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.

Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

1671

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345521
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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

katastrální území BOHUNICE parc. č. [redacted]

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

Městská část	BRNO - BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	PARC. Č. [redacted] POD NEMOCNICÍ
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	[redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDUVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: /

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

NESOUHLASÍM S ÚPRAVOU NÁVRHU NOVÉHO ÚPMB LOKALITY BC-4 PROSTOR C/K 3, KTERÁ SE ZMĚNILA Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25 M.
PŘÍPADNÁ NOVÁ VÝSTAVBA ZHORŠÍ ŽIV. PROSTŘEDÍ, ZAHUSTÍ ZÁSTAVBU A ZHORŠÍ DOPRAVNÍ SITUACI.

V BRNĚ dne 27.6.21 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345521/2021
Námitky

MMB/0345521/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.

Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.

V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m2.

Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezit cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.

Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.

Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.

Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.

Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345522
Příl.:

2966

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

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345522/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7ec4

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
62000 Brno

Vážení,

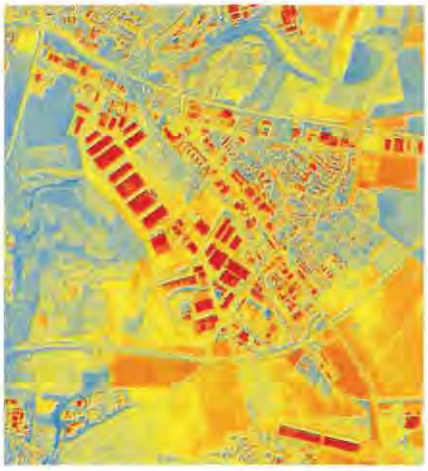
Opakovaně předkládáme následující připomínky a námitky k upravenému návrhu připravovaného Územního plánu města Brna. Připomínky a námitky k návrhu připravovaného územního plánu města Brna se týkají katastrálních území Slatina, Černovice, Tuřany, zejména s úzkou vazbou a přímým dopadem na MČ Brno Slatina.

Celkově vznášíme námitky a požadavky na :

1 **1. Stanovení závazného zastoupení zeleně, a to min 30 % výměry disponibilní plochy pozemků stavebního záměru a pro plochy současně - zejména se týká návrhových ploch podél ul. Průmyslové a navazujících průmyslových ploch u letiště – tj. plochy Tu-5 Letiště, BI -10 Černovická pískovna Sla-3 Průmyslová – CTPark Brno, …** 1

2 **2.Zachování ploch izolační zeleně podél ul. Průmyslové,** v platném ÚPmB, byly tyto plochy označeny ZO v celé délce komunikace. 2

3 **3. Pro plochy dle bodu č. 1 stanovení podmínky výsadby stromů a keřů, aby do krajiny nesměřovaly nekonečné fasády hal,** tato povinnost není nikde ve stavebním zákoně zakotvena, proto vymahatelnost výsady zeleně je nulová, důvodem je i to ,že průmyslové areály budou znamenat značné ohřívání města, viz. teplotní mapa, kde je již nyní zřetelně viditelný negativní „efekt" stávajících hal na Černovické terase, v kontrastu s dosud nezastavěným územím, viz obrázek: 3

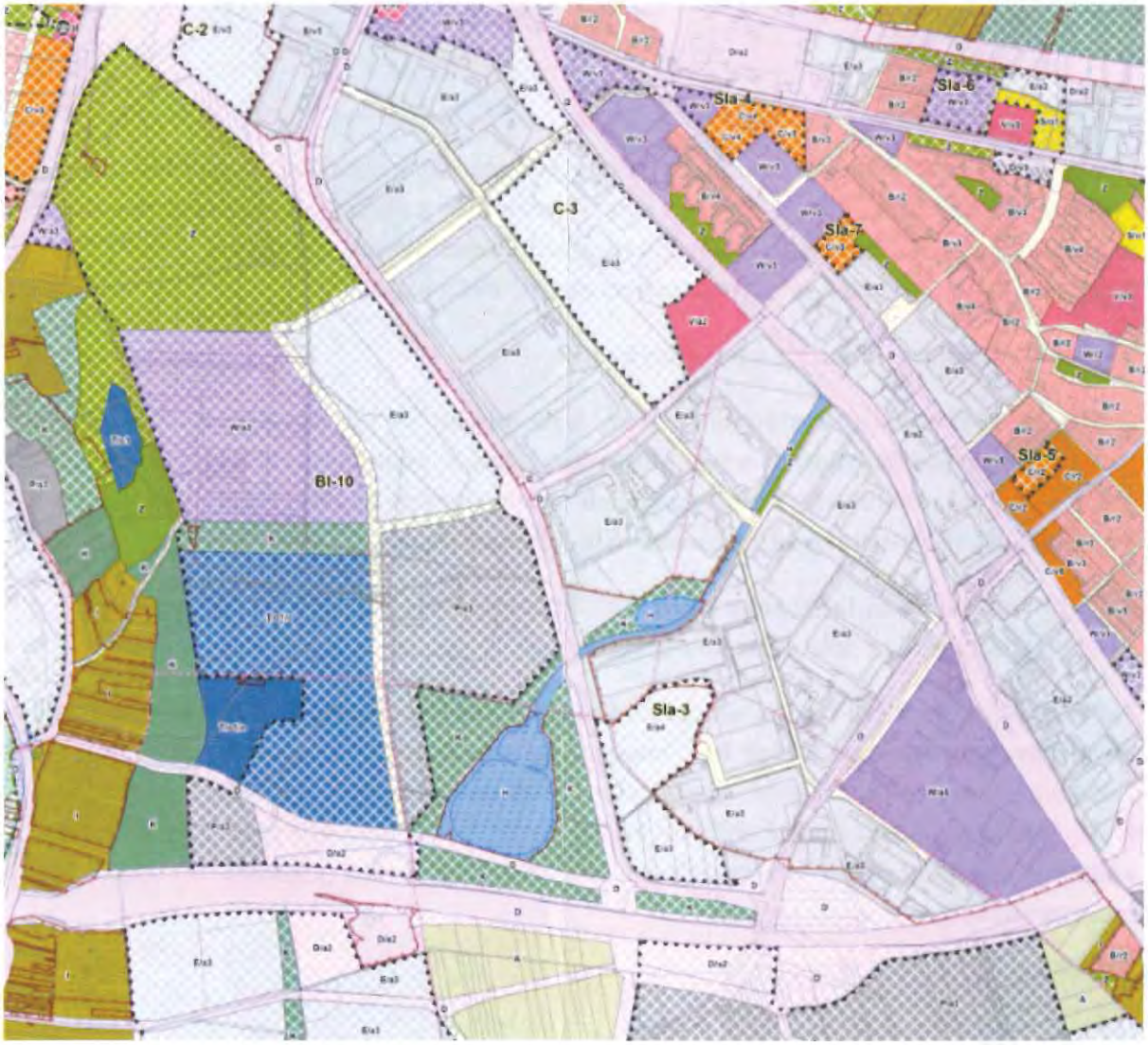


4 **4. V této souvislosti definovat procentuální zastoupení veřejné zeleně ve všech závazných kartách lokalit v návrhových plochách obecně.** 4

5

5. Stanovení podmínky na přímé napojení ul. Průmyslové a Tuřanky na mimoúrovňovou křižovatku na dálnici D1 – tuto podmínku zapracovat do všech návrhových ploch podél ulic Průmyslové, Tuřanky a letiště.

5



6

6. Stanovení podmínky doplnění všech nově vznikajících ulic stromořadím, v původním ÚPMB tento požadavek byl, v návrhu již tento požadavek chybí, není potom reálně vymahatelná výsadba stromořadí v nově budovaných developerských záměrech.

6

7

7. Požadujeme na území Černovické terasy (k. ú. Černovice; území vymezené zhruba ulicemi Černovická, Průmyslová, recyklačními linkami firmy Dufonev a zahrádkami nad ulicí Vinohradská):

- zachování ploch zeleně jak v severní části území s Černovickou pískovnou (podle návrhu územního plánu jako zeleň s plánovaným parkem), tak i v jižně navazujících plochách úhorů,

7

a to v rozsahu současné stabilizované zeleně (podle návrhu územního plánu jako plochy komerční vybavenosti)

- nerozšiřování zástavby komerčními budovami či průmyslovými halami do území současných úhorů (pozemky zhruba západně od parcely 2828/203 v k. ú. Černovice)

Černovická terasa má velmi dlouhou a zajímavou historii, kterou lze vyčíst z jedinečných kaňonů Černovické pískovny, zachování geologických i biologických fenoménů území včetně otevřených kaňonů pískovny, bude obrovským přínosem pro všechny návštěvníky území v budoucnosti. Zásadní je však i zachování navazujících ploch úhorů, které spolu s pískovnou tvoří jedinečný fungující komplex biotopů. Zachování zelené Černovické terasy, největšího celistvého nezastavěného území v blízkosti centra, je pro Brno jedinečnou příležitostí, jak podstatně zlepšit životní podmínky jeho občanů nejen jižní části města.

7

7

Požadujeme, aby město vykoupilo pozemky v centrální části Černovické terasy s významnými biotopy nebo je směnilo za navazující plochy podél ulice Průmyslová, které jsou v majetku města, a je na nich plánováno rozšíření průmyslové zóny. V ploše dnešních úhorů by pak mělo město zachovat zeleň a připojit ji k parku plánovanému na severu území. Právě tento stav může umožnit přežití ohrožených druhů ptáků i vytvořit jedinečné místo pro obyvatele nejen okolních městských částí.

Odůvodnění k bodům 1.-6.

Územní plán je dokument, který může zásadním způsobem změnit podmínky života v našem městě a blízkém okolí, a to zejména co se týká kvality bydlení. Týká se tedy bezprostředně všech obyvatel města Brna, a to i těch, kteří zrovna nejsou vlastníky pozemků. Nyní je jedna z posledních možností, kdy se mohou občané vyjádřit ke způsobu formování území, kterým bude ovlivněn život našich i příštích generací.

Jako vlastníci [redacted] v Brně – Slatině se cítíme být dotčeni ve svých právech na pohodu bydlení. Naše okolí je devastováno a obtěžováno hlukem, prachem, imisemi, horkem a suchem, jejichž příčinou je prokazatelně nadměrná dopravní zátěž z přilehlých hlavních komunikačních tras propojujících dálnici D1 s městem Brnem, letištěm a hlavně podniky na Černovické terase a nyní již u i Letiště. Musíme zmínit absenci rekreační zeleně ve Slatině, není zde místo pro procházky, cyklistiku, park či nějaká zelená plocha, která by poskytovala v horkých létech potřebné osvěžení. Slatina dosud nemá ani bezpečné připojení na síť cyklostezek ve města Brně.

Katastrální území Slatiny je svojí rozlohou poměrně malé a dá se říct, že zcela zastavěné, Slatina je obklopena všemi pro Brno významnými dopravními křižovatkami, napojení na dálnici D1 po ulici Řípská, jediné napojení na Letiště Brno a železnice tvoří sevřený trojúhelník, ze kterého pro slatinské obyvatele není úniku jinak, než autem či MHD. Z tohoto důvodu podáváme výše uvedené námitky k návrhu územního plánu nejen v lokalitě katastrálního území Slatiny, ale i Tuřan, Brněnských Ivanovic a Černovic, kde návrhové plochy při hranicích se Slatinou svým negativním dopadem zhorší naše již tak nedobré životní podmínky.

Navrhovaná nová výstavba jihovýchodním směrem od Slatiny, počínající u letiště, jeho logistických areálů, podél ulic Tuřanka a Průmyslová až k Černovicím, likviduje dosud chráněné plochy zeleně a orné půdy (původní ÚPMB). Z teplotní mapy je zřejmé, jaký dopad na území mají již realizované haly Černovické terasy. Je dlužno také říct, že na Černovické terase je vysázeno poměrně velké množství stromů, toto ale není zásluhou města Brna, ale pouze dobrou vůlí vlastníka tohoto logistického areálu, výsadbu zeleně nelze po investorech vymáhat, záleží to pouze na jejich dobré vůli, důkazem toho jsou nyní logistické areály, vznikající u letiště. Přestože je Černovická terasa poměrně hojně osázena zelení, z teplotní mapy je zřetelně vidět, že ani toto není dostatečné opatření proti přehřívání a vysušování krajiny.

Doposud není vydané ani územní rozhodnutí na přímé připojení dálnice D1 na Černovickou terasu, které bylo slibované již při původní změně ÚPMB tehdejších ploch ZPF na průmyslové území Černovické terasy. Situace je taková, že každý den stojí na ulici Řípské kolony automobilů. Toto má samozřejmě zase bezprostřední vliv na kvalitu života ve Slatině, která je nadprůměrně obtěžovaná prachem, hlukem, exhalacemi a nadměrnou dopravou.

Odůvodnění k bodu č. 7:

Černovická terasa patří k biologicky nejhodnotnějším územím města Brna, vyskytuje se zde velké množství zvláště chráněných druhů, především desítky ohrožených druhů ptáků (např. břehule říční, vlhy pestré a další), z tohoto pohledu má dokonce nadregionální význam. Zásadní lokalitou pro přežití jedinečných ohrožených druhů nejen ptactva jsou úhory v centrální části Černovické terasy, kde tyto organismy přežívají díky rozloze stávajících biotopů. Městem prezentovaný plán na zbudování největšího městského parku v severní části území, kde je dnes Černovická pískovna, v tuto chvíli nezajišťuje ochranu většině přítomných zvláště chráněných druhů ptáků, jako jsou slavíci, koroptve, hrdličky divoké, holubi doupňáci, žluvy, ťuhýci či pěnice vlašské, které žijí především v přírodně cenných úhorech v centrální části lokality. Stejnou plochu využívají jako zásadní potravní základnu kolonie břehulí a vlh hnízdící v pískovně. V cenné ploše úhorů mají být přitom v nejbližší době započaty úpravy terénu směřující k jejich likvidaci a umožňující budoucí výstavbu průmyslových hal a komerčních budov. Zánikem úhorů v centrální části Černovické terasy by vymizelo mnoho ohrožených druhů z celého širšího okolí. Chceme, aby město Brno o svou ohroženou přírodu lépe pečovalo a umožnilo přežití významných druhů živočichů i pro budoucí generace.

Odmítáme další výstavbu halové zástavby v jihovýchodní části Brna. Další zvětšování současné průmyslové zóny by generovalo další dopravu a hluk. Zvětšující se plocha hal by fungovala jako rozlehlý tepelný ostrov, který přehřívá město a otepluje široké okolí. Další výstavba hal či komerčních budov by zničila nejrozsáhlejší celistvé území luční, stromové a keřové zeleně v celém širokém okolí.

V souvislosti s klimatickou změnou chceme v území zachovat již existující a stabilizované rozsáhlé plochy zeleně, které mají nenahraditelnou funkci v regulaci lokálního klimatu a v zadržování vody v krajině. Apelujeme na vedení města Brna, aby v územním plánu

podporovalo zeleň pro zmírnění dopadů klimatické změny. Zelené střechy či jiná náhradní řešení prokazatelně ani zdaleka nenahrazují porosty stromů a keřů, proto jakákoli výstavba povede nevyhnutelně k dalšímu zvyšování teplot a vysušování vzduchu této části města.

Chceme, aby území sloužilo všem občanům Brna. Přilehlé městské části, jako jsou Černovice, Slatina, Tuřany nebo Židenice - Juliánov, nemají dostatek zelených a rekreačních ploch, zároveň je v nich plánována další výstavba (např. v těsné blízkosti zájmového území plánované sídliště Na Kamenkách v Černovicích). Chceme, aby bylo území Černovické terasy zpřístupněno lidem, kteří by zde našli území pro poznávání (např. pozorovatelny ohrožených ptáků, zajímavých biotopů a přírodních procesů, geologický park, naučné stezky o přírodě i historii), pro zájmové činnosti (např. myslivost, včelařství), pro rekreaci (např. přírodní koupaliště/biotop, rozhledny, dětská hřiště, přírodní parky) či pro aktivní odpočinek (např. cyklotrasy, turistika, obnovené poutní cesty, farma s pastvou hospodářských zvířat).

Věříme, že naše námitky zohledníte při tvorbě nového územního plánu, abychom mohli být na svoje město hrdí, že námitky svých občanů bere vážně.

S pozdravem

[redacted]

Email: [redacted]

[redacted]

Email: [redacted]

V Brně dne 28.6.2021

MMB/0345522/2021
Námitky

MMB/0345522/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno stanovení závazného zastoupení zeleně – min. 30 % disponibilní plochy pozemků - pro průmyslové plochy podél ulice Průmyslové, rozvojové lokality: Tu-5, BI-10, Sla-3.

V uvedených rozvojových lokalitách se nachází produkční plochy lehké výroby E, výroby a skladování P a plochy dopravní infrastruktury D. Požadavek na procentuální zastoupení zeleně v návrhových plochách P, E a D není v Závazné textové části stanoven, a to z důvodu specifičnosti těchto ploch. Určen je požadavek na provedení adaptačních opatření (zeleň na konstrukci nebo střeše, akumulace a využívání srážkových vod). Požadavky na sídelní zeleň jsou uvedeny konkrétně v kartách jednotlivých rozvojových lokalit (viz Příloha č. 1 závazné textové části), které stanovují procentuální zastoupení areálové a izolační zeleně, předepisují uliční stromořadí, příp. zachování biotopů atp.

Na základě výše uvedeného je námitce částečně vyhověno.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno vymezení ploch městské zeleně podél komunikace v ulici Průmyslové v souladu s ÚPmB. V souvislosti se změnou měřítka hlavního výkresu (z 1:5 000 na 1:10 000) bylo nutné některé úzké liniové prvky nebo plochy menší než 2.000 m2 přiřadit do ploch s rozdílným způsobem využití z důvodu zobrazitelnosti vyznačených jevů ve výkrese. Z tohoto důvodu byly tyto úzké pruhy podél komunikací přiřazeny k ploše dopravní infrastruktury D, ve kterých je přípustné umístění veřejných prostranství, jejichž součástí jsou mimo jiné i stromořadí a zeleň. Umístění zeleně je možné v souvislosti s obecnými podmínkami uvedenými v kapitolách 6.1 až 6.5 závazné textové části ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v rámci souvisejícího, podmiňujícího a doplňujícího využití území. Není tedy ani nezbytné je vymezovat graficky a námitce se nevyhovuje.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Námitkou je požadováno stanovení podmínky výsadby stromů a keřů v plochách podél ulice Průmyslové, v rozvojových lokalitách: Tu-5, BI-10, Sla-3.

Areálová a izolační zeleň se podílí na snižování negativních vlivů vyplývajících z hlavní funkce návrhových ploch, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se také podílejí na celkové kultivaci prostoru a zajišťují kvalitní pracovní prostředí. V Závazné textové části je v kapitole 6.3.3 pro plochy výroby a skladování P a lehké výroby E stanoven požadavek na provedení adaptačních opatření – využití extenzivní zeleně na konstrukci nebo střeše, akumulace a využívání srážkových vod. Požadavky na sídelní zeleň jsou také uvedeny konkrétně v kartách jednotlivých rozvojových lokalit (viz Příloha č. 1 závazné textové části), které stanovují procentuální zastoupení areálové a izolační zeleně, předepisují uliční stromořadí, příp. zachování biotopů atp.

Na základě výše uvedeného je námitce vyhověno.

MMB/0345522/2021
Námitky

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Problematika řešení procentuálního podílu zastoupení zeleně v novém ÚPmB byla v návrhu pro opakované veřejné projednání upravena. Tato povinnost je požadována u ploch bydlení, v plochách smíšených obytných, v plochách rekreace a v plochách zahrádek. Nově v upraveném návrhu potom také pro plochy komerční vybavenosti-W. V případě ploch výroby a skladování (P), lehké výroby (E) byl tento požadavek doplněn do konkrétních karet rozvojových lokalit. Dle názoru pořizovatele je tato úprava dostatečná a její plošné vymezení ve všech návrhových plochách není realizovatelné. V rozvojových lokalitách se nachází např. i návrhové plochy městské a krajinné zeleně, plochy veřejných prostranství, vodohospodářské a podobně. Tento požadavek tedy plošně řešit nelze.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je požadováno stanovení podmínky přímého napojení ulice Průmyslové a Tuřanka na mimoúrovňovou křižovatku na dálnici D1 a přiřadit ji ke všem návrhovým plochám podél ulic Průmyslové, Tuřanka a letiště.

V rámci návrhu jsou vytvořeny územní podmínky pro umístění křižovatky připojující v oblasti křížení s ulicí Tuřanka území na dálnici D1. Je nad rámec podrobnosti měřítka zpracování územního plánu stanovit podmínku přímého připojení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití na mimoúrovňovou křižovatku dálnice D1.

Pokud je pro konkrétní rozvojovou lokalitu podmínka dopravní infrastruktury nezbytná, tak je stanovena v příslušné kartě rozvojové lokality (BI-10, Sla-3,Tu-5).

Z pohledu předpokládaného navýšení zátěže z rozvojových území byl cílový stav posouzen komplexně v rámci modelování dopravy na navržené komunikační síti města Brna dle Návrhu územního plánu, které zohlednilo předpokládané zátěže dle navrhovaného využití území se zohledněním vývoje dělby přepravní práce jednotlivých módů dopravy dle strategických dokumentů města (např. Plán mobility města Brna). V rámci celkového posouzení se neprojevilo navýšení dopravy, které by nebylo možné navrženým systémem komunikační sítě převést. Byla tedy potvrzena funkčnost systému dle navržené koncepce dopravy v územním plánu.

Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podrobné požadavky na podmínky zajišťující existenci stávajících a vznik nových stromořadí jsou součástí oborových norem a standardů městských standardů, stavebních předpisů a územně plánovacích podkladů. Skladebné prvky stromořadí nelze na úrovni územního plánu regulovat. Dalším problémem jsou sítě technické a dopravní infrastruktury a prostorové možnosti v území. Stromořadí lze na úrovni územního plánu jen velmi problematicky předurčit, bez znalosti těchto technických parametrů (někdy je téměř nemožné i obnovit stávající stromořadí po provedeném kácení, z důvodu četných omezení v území i dalších právních předpisů a norem). Proto byly stanoveny požadavky pouze v rozsahu kapitoly 4.4. závazné textové části a námitce je tedy tímto částečně vyhověno.

MMB/0345522/2021
Námitky

Námitka č.7

<u>Výrok:</u>

Námitce se vyhovuje částečně.

<u>Odůvodnění:</u>

Námitkou je požadováno zachování ploch zeleně v severní i jižně navazující části území Černovické terasy mezi ulicemi Černovická, Průmyslová, D1 a Vinohradská; a dále nerozšiřování komerční a průmyslové zástavby.

Již v lednu 2017 vedení města Brna přijalo usnesení, že nadále budou v lokalitě Černovické terasy, ul. Průmyslová sledovány záměry vyplývající z ÚS „Průmyslová“ – varianty 2, která prověřila návrh rozvoje výroby, vědy a výzkumu současně se záměrem návrhu tzv. ekologického parku dle ÚS „Černovická terasa – ekologický park – varianty C“. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP na základě podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD. v návaznosti na doporučení Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi č. R8/127 v lednu 2021. Pro oblast Černovické terasy bylo doporučeno upravit návrh funkčního uspořádání ploch v severní části oblasti Černovické terasy na základě zjištěných aktuálních informací o stavu území ve vztahu k dobývacím prostorům, které toto využití na dlouhou dobu limitují, ve prospěch využití pro zeleň a komerční vybavenost.

Na základě výše uvedeného byl Návrh ÚP upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení.

Při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 uplatnil 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-Slatina - rozšíření plochy krajinné zeleně K na úkor plochy pro komerční vybavenost W. Toto rozšíření nekoliduje s Územní studií „Průmyslová“, variantou 2, která byla podkladem pro úpravu návrhu ÚPmB pro veřejné projednání 06/2020. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Slatina zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven.

Touto úpravou je tak reagováno i na požadavky namítajících.