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 23c

Kancelář architekta města Brna

B R N O

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Přil.

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

1312

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted] + **podpisový arch níže vyjmenovaných vlastníků pozemků**
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 Kohoutovice parc. č. [redacted]

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted] Pozemky na sebe přímo navazují a tvoří ucelený blok přes 6.000 m^2.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Protilehlá lokalita ke Ke-1

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 2

Volné plochy mezi silnicí v ulici Nad Pisárkami jsou po obou stranách komunikace vhodné pro rozvoj rekreačně sportovních aktivit. Celé území je spojitou rekreační zónou, která se vine od lokality Kamenný vrch s chráněným územím (koniklece) směrem k Myslivně a dále ke starým Kohoutovicím a údolím Kohoutovického potoka až do Pisárek. Podél komunikace Nad Pisárkami je možné vést cyklostezky, pěší trasy apod. Uvedenou skupinu pozemků je vhodné propojit do jedné spojité lokality **Ke 1**, v rámci které by byla komplexně řešena plocha sportovních aktivit. Svažitý zejména severně orientovaný terén je vhodný pro aktivity typu sáňkařská dráha, minicyklotrailové dráhy, workoutové aktivity apod. popř doplněné o fitcentrum s celoročními službami. Tento typ činností se s hotelovým a kongresovým areálem Myslivna výborně doplňuje. Celé spojité území má i vysoký podíl pozemků v majetku města Brna. Proto navrhujeme změnu plochy krajinné zeleně (která je v kombinaci se stávajícím nadzemním vedením VN nevhodná) změnit na **plochu sportu (rekreace) s indexem V/2.**

V Brně dne 18.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtnět*

Námitky k upravenému Návrhu územního plánu města Brna 06/2021 - příloha č. 1 – podpisový arch

OZN.	JMÉNO A PŘÍJMENÍ, ADRESA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ	DATUM NAROZENÍ	KONTAKT E-MAIL	KONTAKT TELEFON	PARCELNÍ ČÍSLO/KÚ	VLASTNICKÝ VZTAH ANO/NE	OBYVATEL BRNA ANO/NE	PODPIS
1.	[redacted]							20.06.2021
2.								20.6.2021
3.								20.6.2021
4								23.6.21
5								23.6.21
*6								23.6.21

MMB/0345523/2021
Námitky

MMB/0345523/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a požaduje plochu sportu či rekreace.

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Kohoutovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Využití území pro zeleň s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v přírodě bylo prověřeno Konceptem ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB ("přírodní zázemí" vymezeno v platném ÚPmB v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"), čímž vymezení plochy krajinné zeleně v Návrhu ÚPmB potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití předmětné lokality s ohledem na charakter daného i navazujícího území. Ochranný režim přírodního zázemí v krajině je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu a je chráněn před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).

Dále uvádíme, že vymezením předmětného pozemku jako samostatné plochy sportu, by v lokalitě vznikla nevhodná enkláva nově zastavitelné plochy bez přímé návaznosti na zastavěné území nadto na úkor volné krajiny.

Nicméně na základě obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB nejsou v nezastavěném území vyloučeny záměry přípustné podle obecné právní úpravy pro nezastavěné území např. pro rozvoj cestovního ruchu a nepobytové rekreace (viz § 18 odst. (5) stavebního zákona).

V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné, opodstatněné ani žádoucí měnit v daném místě funkční využití plochy krajinné zeleně na neprověřené plochy sportu.

1336

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
0345528

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 **Bosonohy** parc. č. [redacted]

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

Městská část	Bosonohy
Katastrální území	Bosonohy [608505]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] nětná lokalita)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Jako vlastník pozemku, který se v návrhu Územního plánu nyní uvažuje jako plocha zahrádek, ale nachází se zároveň v územní rezervě B-4 (bydlení), chci touto námitkou požádat o rozšíření návrhových ploch bydlení na mé parcele ale i v předmětné lokalitě. Zvýšit tak využitelnost stávajících funkčních ploch, které nyní s přísnými limity neumožňují využití ani pro individuální rekreaci.

ZDŮVODNĚNÍ:

Parcela v mém vlastnictví i celá lokalita je dobře napojená a přístupná ze stávající zpevněné asfaltové komunikace – ulice Křivánky a je v řešené lokalitě snadno rozšiřitelná. Bylo by možné ji využití a napojovat se na ni oboustranně. V lokalitě již vedou veškeré potřebné sítě technické infrastruktury (kanalizace splašková a dešťová, elektrická energie), vodovod a plynovod jsou v bezprostřední blízkosti a je tedy možné je do přiléhající lokality prodloužit. Předmětné území již sousedí se stávajícími plochami pro bydlení a je tedy nachystáno na bezproblémové rozšíření tohoto funkčního využití do předmětné lokality, a umožnit tak lepší využití tohoto území.

Na podzim roku 2020 byla schválena aktualizace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a s nimi i trasa rychlostní silnice 43 (vycházející z Územní studie pro Brno a okolí). Právě nedořešený úsek rychlostní silnice 43 kolem Bosonoh byl důvodem k odmítnutí rozšíření ploch bydlení v této lokalitě. Jelikož je již tato trasa schválena, bylo rozhodnuto o její existenci, byla tím splněna podmínka a je tedy možné toto území vyjmout z rezervy.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345528/2021
Námitky

MMB/0345528/2021

Námitka

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 předmětné pozemky 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.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Magistrát města Brna
Příl.: 0345530

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

2967

MAGISTRÁT MĚS
Odbor územního plánova
Došlo dne: 29 -06- 20
Č.j. MMB:
Příl.:

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345530/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7ed0

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

V Brně, dne 28. 6. 2021

Námitky proti novému územního plánu Statutárního města Brna

podané dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále „SZ")

zástupcem veřejnosti,

kterým je

HROCH, z.s., sídlo Horská 2995/31, 616 00 Brno, IČ : 65760557,

zast. předsedou Mgr. Tomášem Ovesným

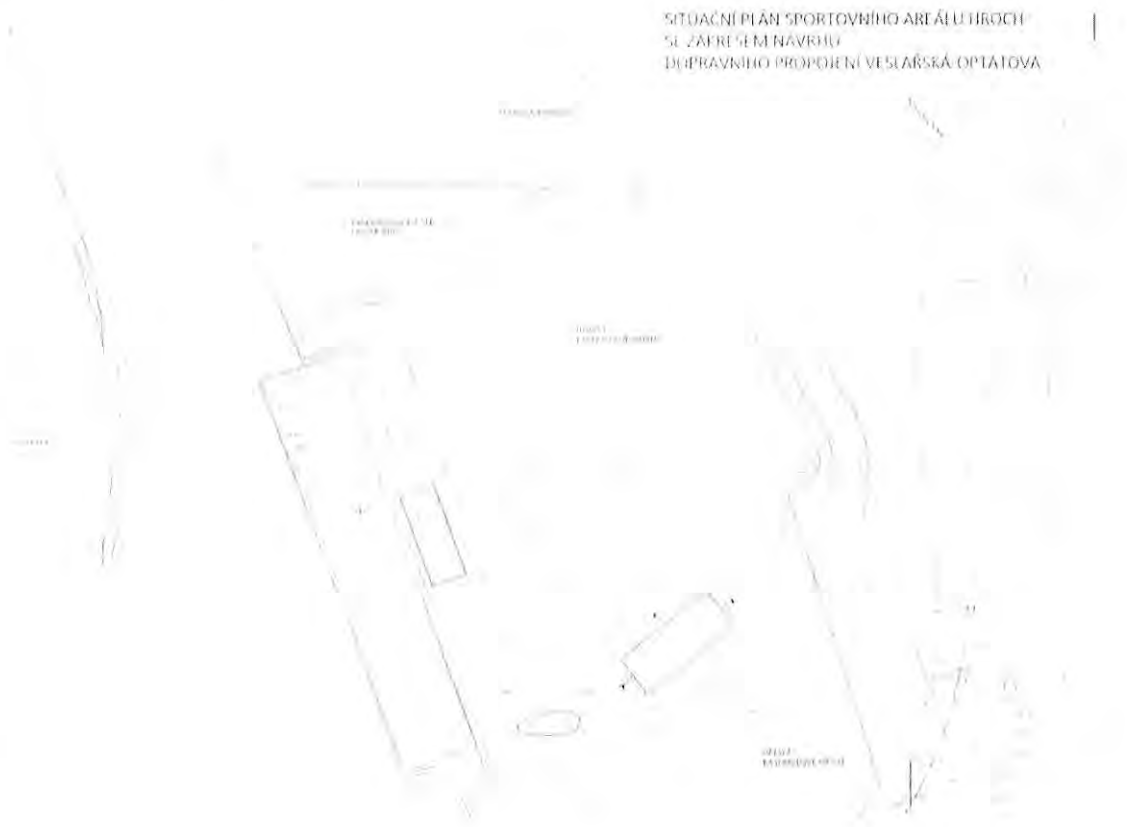
I.

Namítaný obsah návrhu územního plánu

I nový územní plán obsahuje, i když jako rezervní řešení, koncepci dopravního propojení ulice Veslařské a Optátové. Jedná se o propojení MČ Komín a Jundrov skrze navrhovanou

komunikaci přes Komínské louky a nový most způsobem zobrazeným níže (dále jen „dopravní propojení"). K části Návrhu a území, které jsou či mají být dotčeny dopravním propojením, směřují tyto námitky.

Zobrazení dopravního propojení:



II.

Odůvodnění

1. Rozpor dopravního propojení se zájmy občanů i veřejným zájmem, nadbytečnost

a) Realizace dopravního propojení a dopady na dotčené území i okolí **by zlikvidovaly možnosti jeho využití za účelem rekreace, relaxace, turistiky, sportu i jiných volnočasových aktivit občanů.** Oblast je za tímto účelem hojně využívána a její potenciál by dopravní propojení zdevastovalo. Jeho návrh nerespektuje veřejný zájem na zachování zóny klidu – území kolem řeky Svratky a Komínských luk jakožto dlouhodobě připravovaného projektu Statutárního města Brna právě za uvedenými účely, včetně pro něj sloužící infrastruktury, a to nejen pro vlastníky dotčených nemovitostí a obyvatele dotčených městských částí, ale všech občanů, kteří ji pravidelně navštěvují. Místa, mezi kterými by mělo být dopravní propojení realizováno, jsou co do dopravní obslužnosti již zajištěna v dostatečné míře stávajícími komunikacemi. Dopravní propojení nerespektuje ani zásadu ochrany nezastavěného území, vyjádřenou v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, čj. NSS 1 Aos 1/2013-85.

b) Dopravní propojení rozdělí a fakticky zlikviduje velkou část Sportovního areálu Hroch, který každoročně navštíví na 100 tisíc lidí. Zničení sportoviště se přímo týká baseballové mládeže – chlapců od 5 do 13 let trénujících na hřišti B, celého softbalového klubu dívek Cats Brno sdružujících dívky od 7 do 23 let a také celý lakrosový klub Ravens Brno. Na budování těchto hřišť se velkou měrou podíleli rodiče na společných brigádách jakožto synergickém prvku nejen sportovního, ale i společenského života obyvatel. Na těchto hřištích se každoročně pořádají nejen klubové, školní a regionální turnaje, ale také celorepublikové mistrovství a turnaje s mezinárodní účastí propagující město Brno. Hroši Brno, kteří v loňském roce na těchto hřištích hostili Mistrovství České republiky kategorie žáků do 13 let, se v roce 2019 stali nejúspěšnějším mládežnickým baseballovým klubem v ČR! (získali 3 tituly a z žádného mistrovství neodjížděli bez medaile). **Dopravní propojení se tak příčí zákonu č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu, zejména § 6, ukládajícím obcím vytvářet podmínky pro jeho rozvoj, nikoli jej infrastrukturou v dotčené oblasti likvidovat.**

2. Rozpor se zásadami územního rozvoje a stavebním zákonem

Návrh v namítané části zcela neguje základní účel územního plánování, kterým je rozvoj cílů a úkolů územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje (§ 43 odst. 3 SZ). Zásadám územního rozvoje Jihomoravského kraje, účinným od 3. 11. 2016 (dostupné např. na webových stránkách: https://www.kr-jihomoravsky.cz) se Návrh příčí, neboť nerespektuje určení dotčeného území jakožto *přírodě blízká protipovodňová opatření* právě v koridoru kolem řeky Svratky (viz. grafické části zásad I.4). Nenávratně naruší rovněž systémy ekologické stability, vymezené grafické části zásad I.2 pod označením RK 1471 a RBC 230. Nadto, podle § 18 odst. 1 ZS je cílem územního plánování vytvářet předpoklady *pro udržitelný rozvoj území*, spočívající mj. ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí. Nerespektuje povinnost chránit a rozvíjet ve veřejném zájmu přírodní hodnoty území, neboť územní plánování *chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti* (odst. 4 cit. ust.). Z pohledu hájení těchto zákonem vyžadovaných hodnot je Návrh v části dopravního propojení zásadním nerespektováním právní úpravy. V nezastavěném území lze nadto zřizovat pouze stavby účelových komunikací a stavby, které zlepší jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, jak vyplývá z § 18 odst. 5 SZ, což dopravní propojení nesplňuje a tento zákonný limit přerůstá.

3. Rozpor s dalšími právními předpisy, chránícími životní prostředí

Návrh v namítané části nerespektuje ani další hodnoty, chráněné právním řádem. Je v rozporu s účelem zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále „ZOP"), vyjádřeným v jeho § 1, vydaným *k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás* (v České republice tvořící soustavu Natura 2000). Nenaplňuje povinnosti při ochraně přírody, uložené v § 4 ZOP.

III.

Území dotčené námitkami a dotčená práva

Dopravní propojení je uvažováno v území, které se podává z grafické části Návrhu a zobrazení shora v čl. I. Má jím být dotčena řada pozemků ve vlastnictví různých subjektů s jiným způsobem využití, než je komunikace. Stávající pozemky, které by jím měly být především dotčeny, představují: k. ú. Komín, p. č. 1545/25, 1545/26, 1573/1, 1574/1.

Dopravním propojením dotčená práva představuje jak právo vlastnické všech vlastníků předmětných pozemků (v jeho atributech věc držet, užívat a nakládat s ní dle § 996 odst. 1 a § 1012 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, dále „OZ"), tak i právo Statutárního města Brna umožnit občanům na pozemcích v jeho vlastnictví vykonávat rekreační, sportovní, relaxační a jiné volnočasové aktivity (rovněž podle § 1012 OZ).

IV.

Petit

S ohledem na vše výše uvedené navrhujeme, aby byl Návrh v části, která se týká dopravního propojení, dle § 53 odst. 2 SZ upraven tak, že z Návrhu bude dopravní propojení vypuštěno.

Nedojde-li k vypuštění dopravního propojení z Návrhu, in eventum navrhujeme, aby byl Návrh v části, která se týká dopravního propojení, pro rozpor se zákonem i požadavky v § 53 odst. 4 SZ, zamítnut dle § 53 odst. 6 SZ.

Hroch, [redacted]

zast. p[redacted]

.....

Mgr. Tomáš Ovesný

MMB/0345530/2021
Námitky

MMB/0345530/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podání se týká vypuštění územní rezervy O-8 pro komunikační propojení ulice Optátova a Veslařská novým mostem přes řeku Svratku. Na základě uplatněných námitek a připomínek po veřejném projednání (6/2020) bylo dle dohody s Odborem dopravy a dotčenými orgány, komunikační propojení přeřazeno do územní rezervy O-8 veřejná prostranství. Propojení ulice Optátovy přes Komínské louky překonáním řeky Svratky je dlouhodobě sledovaný záměr, který vychází ze zástavby návrhových ploch bydlení navazujících na ulici Optátovu. Odbor dopravy MMB, jak dotčený orgán z hlediska místních komunikací, ve svém stanovisku připustil možnost vymezení záměru jako územní rezervy pro komunikační propojení obslužné komunikace v oblasti Komínských luk a ulice Optátovy, jejíž účinnost bude prověřena a vyhodnocena. Představa MČ o jiném, vhodnějším místě pro přemostění, musí být nejprve Odborem dopravy MMB prověřena a v případě vhodnosti tohoto řešení poskytnuta jako záměr do ÚAP k prověření v ÚPD. Z výše uvedených důvodů zůstane územní rezerva O-8 vymezena.

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

1335

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
[redacted] 06- 2021
[redacted]

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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

katastrální území BOHUNICE parc. č. [redacted]

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

Městská část	BRNO – BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	LOKALITA B-9 A B-10

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: —

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

NESOUHLASÍM S BYTOVOU VÝSTAVBOU V AREÁLU BÝVALÉ RAHRAD. ŠKOLY PŘI ULICI LÁNY A JEJÍM ZAŘAZENÍM DO ÚZEMNÍ REZERVY.
NENÍ VYŘEŠENA DOPRAVNÍ SITUACE V TÉTO LOKALITĚ. UŽ DNES JE ULICE LÁNY NADMĚRNĚ DOPRAVNĚ ZATĚŽOVÁNA.

V BRNĚ dne 28.6.21 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345533/2021
Námitky

MMB/0345533/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Přeřazení vymezených ploch pro bydlení do územních rezerv slouží k tomu, aby toto území bylo pouze dlouhodobě chráněné pro možné budoucí využití. Každá územní rezerva musí být před vlastní aktivací prověřena, a to i ve vztahu k dopravní obsluze. Nadto může být uvažováno o její aktivaci pouze v tom případě, až budou vyčerpány stávající předmětné návrhové funkční plochy bydlení. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

1609

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB/ 0345534

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	Viz podpisový arch, který je nedílnou přílohou podání, celkem 5
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
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 ..... parc. č. .....

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh.....5..... celkový počet stran všech příloh.....7.....

1 **Námitka č. 1:**
p.č. 3407
3406
3408/2,3/31 v k.ú. Kohoutovice, lokalita Voříškova navrátit do plochy bydlení např. s indexem B/v/3 pro možnost oboustranné obestavby silnice při ulici Voříškova např. vila domy s rezidenční funkcí a doplňkovými sportovně relaxačními plochami. Území je vybaveno dopravní a technickou infrastrukturou a je vhodným územím pro např. bodové bytové domy 1

2 **Námitka č. 2**
p.č. 2707/3
p.č. 2707/4 v k.ú. Kohoutovice, lokalita Bellova, žádáme o ponechání parcel v ploše pro bydlení s parametrem B /V/ 3 pro možnost výstavby např. LDN - vzhledem k výborné vazbě na stávající obdobné zařízení a dobré dostupnosti k MHD, obchodu a služeb. 2

3 **Námitka č. 3:**
Část p.č. 1040/6
p.č. 997/180 v .k.ú. Kohoutovice ,lLokalita Talichova – ponechat návrhové plochy bydlení ve v kategorii **B/R/1 nebo B/R/2.** 3

4	**Námitka č. 4:** **p.č. 2057/2** v k.ú. Kohoutovice, lokalita Stamicova-Zadlouží ponechat ve funkční ploše vhodné k umístění parkování.
5	**Námitka č. 5** **p.č. 3552/5** **část p.č. 3552/2** – lokalita konečná trolejbusu Axmanova ponechat ve stabilizované ploše smíšené.
6	**Námitka č. 6:** **Část p. č. 1040/1** **1040/33** v k.ú. Kohoutovice v lokalitě Svahová ponechat ve stabilizované ploše bydlení.

V Brně dne 26.6.2021	Podpis: Viz. Podpisový arch, který je nedílnou přílohou podání, celkem 5 stran

**nehodící se škrtněte*

Námitky k upravenému Návrhu územního plánu města Brna 06/2021 - příloha č. 1 – podpisový arch

OZN.	JMÉNO A PŘÍJMENÍ, ADRESA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ	DATUM NAROZENÍ	KONTAKT E-MAIL	KONTAKT TELEFON	PARCELNÍ ČÍSLO/KÚ	VLASTNICKÝ VZTAH ANO/NE	OBYVATEL BRNA ANO/NE	PODPIS
1.	[redacted]							20.6.2021
2								20.6.2021
3.								20.6.2021
4.								20.6.2021
5								21.6.2021
6								21.6.2021

Námitky k upravenému Návrhu územního plánu města Brna 06/2021 - příloha č. 1 – podpisový arch

OZN.	JMÉNO A PŘÍJMENÍ, ADRESA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ	DATUM NAROZENÍ	KONTAKT E-MAIL	KONTAKT TELEFON	PARCELNÍ ČÍSLO/KÚ	VLASTNICKÝ VZTAH ANO/NE	OBYVATEL BRNA ANO/NE	PODPIS
7	[redacted]							21.6.21
8								22.6.21
9								22.6.21
10								22.6.21.
11								22.6.21.
12								23.6.21

Námitky k upravenému Návrhu územního plánu města Brna 06/2021 - příloha č. 1 – podpisový arch

OZN.	JMÉNO A PŘÍJMENÍ, ADRESA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ	DATUM NAROZENÍ	KONTAKT E-MAIL	KONTAKT TELEFON	PARCELNÍ ČÍSLO/KÚ	VLASTNICKÝ VZTAH ANO/NE	OBYVATEL BRNA ANO/NE	PODPIS
13	[redacted]							23.6.21
14								23.6.21
15								24.6.21
16								24.6.21
17								24.6.21
18								24.6.21

Námitky k upravenému Návrhu územního plánu města Brna 06/2021 - příloha č. 1 – podpisový arch

OZN.	JMÉNO A PŘÍJMENÍ, ADRESA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ	DATUM NAROZENÍ	KONTAKT E-MAIL	KONTAKT TELEFON	PARCELNÍ ČÍSLO/KÚ	VLASTNICKÝ VZTAH ANO/NE	OBYVATEL BRNA ANO/NE	PODPIS
19	[redacted]							23.6.2021
10								15.6.2021
11								15.6.2021
22								26.6.2021
23								26.6.2021

Námitky k upravenému Návrhu územního plánu města Brna 06/2021 - příloha č. 1 – podpisový arch

OZN.	JMÉNO A PŘÍJMENÍ, ADRESA TRVALÉHO BYDLIŠTĚ	DATUM NAROZENÍ	KONTAKT E-MAIL	KONTAKT TELEFON	PARCELNÍ ČÍSLO/KÚ	VLASTNICKÝ VZTAH ANO/NE	OBYVATEL BRNA ANO/NE	PODPIS
24	[redacted]							25.6.2021
25								25.6.2021
26								25.6.2021
27								25.6.2021
28								25.6.2021

MMB/0345534/2021
Námitky

MMB/0345534/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrhová plocha městské zeleně byla vymezena na základě požadavku MČ. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka bez požadavku na změnu či úpravu návrhu nového ÚP.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě námitek vlastníků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020) byly předmětné pozemky změněny na plochu bydlení zejména z důvodu hospodárného využití území, protože předmětné pozemky jsou napojeny na kapacitní komunikaci a ostatní infrastrukturu, navazují na zastavěné území, jejich zastavěním nedojde ke střetu zejména s veřejnými zájmy a dojde k logickému dostavění území, které bude v souladu s charakterem okolního území.
Vzhledem k uvedenému není aktuálně důvodné toto vymezení měnit, předmětné pozemky budou i nadále v upraveném Návrhu ÚPmB pro II. opakované veřejné projednání vymezeny jako návrhová plocha bydlení B/r2. Upraveným Návrhem ÚPmB je námitce již vyhověno.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě námitek vlastníků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020) byl předmětný pozemek změněn na plochu bydlení v souladu s charakterem okolního území a aktuálně není důvodné toto vymezení měnit, předmětný pozemek bude i nadále v upraveném Návrhu ÚPmB pro II. opakované veřejné projednání vymezen jako stabilizovaná plocha bydlení B/v5. Upraveným Návrhem ÚPmB je námitce již vyhověno.
Pro informaci uvádíme, že na základě Obecných podmínek využití (kap. 6.2) "Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. 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."

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel žádá o ponechání předmětných ploch ve stabilizované ploše smíšené. Vzhledem k tomu, že v návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání je předmětný pozemek

MMB/0345534/2021
Námitky

součástí plochy smíšené obytné (C) a po vyhodnocení uplatněných námitek a připomínek bude plocha C/v3 ponechána bez úprav, je podání de facto vyhověno.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě námitek vlastníků uplatněných v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020) byly předmětné pozemky změněny na plochu bydlení, protože s příslušnými rodinnými domy, na které navazují, souvisejí funkčně, územně i vlastnicky. Předmětné pozemky víceméně historicky plní funkci zahrad příslušných rodinných domů a tvoří s předmětnými obytnými budovami souvislý celek pod společným oplocením a naplňují tak dikci § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona o "zastavěném stavebním pozemku".

Vzhledem k uvedenému není aktuálně důvodné toto vymezení měnit, předmětné pozemky budou i nadále v upraveném Návrhu ÚPmB pro II. opakované veřejné projednání vymezeny jako stabilizovaná plocha bydlení B/r2. Upraveným Návrhem ÚPmB je námitce již vyhověno.

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

1334

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345544
Příl.:

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Bosonohy **parc.** [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)	2559/55
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	D a W/v3 (By – 8)

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

<u>Obsah námitky:</u> Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. č[redacted]k.ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha dopravní infrastruktury.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu komerční vybavenosti.

<u>Odůvodnění námitky:</u> V předmětné lokalitě vzniká v bloku okolních parcel (od parcely č. 2559/57 , na ulici Pražská, směr Veselka), které jsou všechny v současné době vedeny jako orná půda, plocha komerční vybavenosti a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č[redacted]k.ú. Bosonohy, byla navržena jako *„plocha dopravní infrastruktury."*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou nových bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k ulici Pražská, směr Veselka) má být nově veden se způsobem využití *„plocha komerční vybavenosti."* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha dopravní infrastruktury."*

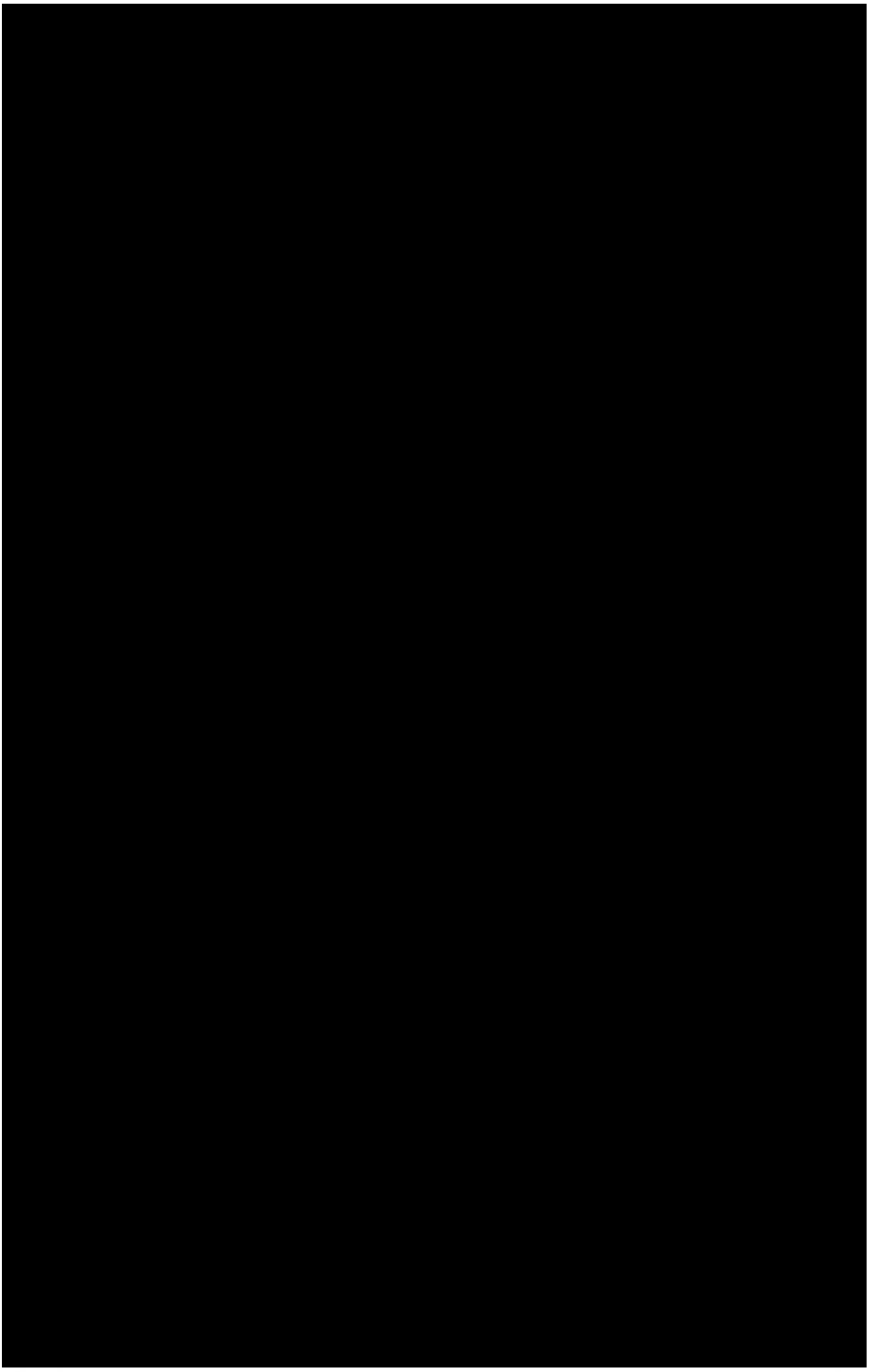
Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha komerční vybavenosti"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha dopravní infrastruktury,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha dopravní infrastruktury,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak *a priori* odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu, případně kraji nebo České republice k výstavbě dopravní infrastruktury a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. V konečném důsledku zbavuje tento postup vlastnického práva majitelů předmětných pozemků.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



MMB/0345544/2021
Námitky

MMB/0345544/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s navrženým funkčním využitím na pozemku podatele v namítaném území v k.ú. Bosonohy, který je součástí plochy dopravní infrastruktury D a je požadováno rozšíření rozvojové lokality By-8 a přiřazení pozemku k ploše komerční vybavenosti W/v3.

Předmětný pozemek je dotčen záměry DS36 a DS40 z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. V předmětné lokalitě bude výhledově umístěna křižovatka propojující výše uvedený záměr DS40 s dálnicí D1 a současně záměr DS36 s ulicí Pražskou. Podrobnější řešení není v současné době známo a z tohoto důvodu nelze v současné době požadavku vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345546
Příl.:

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

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

2968

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

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

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345546/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7ee0

E-mail: tel. č.

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 - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	7676/11, 7660, 7661, 7662, 7663, (7676/16, 7676/15, 4447/7, 4447/6, 4447/3, 4447/5, 4447/9)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Navrhované využití vyjmenovaných pozemků pro účely plochy B/v3, na nichž se v současné době nachází veřejná zeleň a hřiště pro děti i mládež a na níž byla v minulých letech doplněna výsadba stromů, odporuje veřejným zájmům. Jedná se dle stávajícího územního plánu o plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně, s bližší specifikací využití parkově upravená veřejná prostranství, liniová zeleň a uliční stromořadí, významná izolační a ochranná zeleň. Na tyto pozemky byla v nedávné době za peníze obce vysazena kvalitní vzrostlá zeleň v parkové úpravě. Takto řešená zeleň tak již v současné době plní funkci bariéry proti hlukové zátěži a smogu z přilehlé velmi rušné komunikace a současně odděluje průmyslovou zónu nacházející se na druhé straně komunikace, přičemž předpoklad jistě byl, že optimálního efektu bude docíleno s postupujícím vzrůstem vysazené zeleně. Rovněž zde bylo v nedávné době (cca 2 roky) vybudováno zcela nové hřiště pro mládež, opatřené moderními nášlapnými povrchy a vhodným oplocením, včetně kompletní renovace vybavení stávajícího dětského hřiště i vybavení plochy posilovacím nářadím, které tak umožňuje sportovní i rekreační vyžití všem věkovým skupinám obyvatel rozsáhlé přiléhající bytové výstavby. Právě v prostoru kolem zmíněných hřišť se nachází již nyní vzrostlá zeleň zajišťující příjemné prostředí pro sport a rekreaci.

Změna plochy tak, jak ji předkládá nový územní plán, který tuto plochu označuje jako plochu stabilizovanou - bydlení, je v rozporu s se základními cíli a úkoly územního plánování vyjádřenými v § 18 a § 19 stavebního zákona, jejichž smyslem je vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území a harmonizace požadavků na kvalitní životní prostředí i sociální potřeby.

Je zarážející, že plocha stávající zeleně, sloužící pro rekreaci a sport všech obyvatel, nově navržena jako plocha pro bydlení, může být v návrhu územního plánu vůbec označena za plochu stabilizovanou, nikoliv návrhovou, když dochází oproti stávajícímu stavu (i současnému územnímu plánu) ke zcela zásadní změně jejího využití!

Dle návrhu územního plánu je označena minimálně polovina všech pozemků, doposud sloužících jako zeleň a výše zmíněná hřiště, za plochy pro bydlení, s předpokládanou výškou zástavby 16 m a dominantou do 25 m (jedná se tudíž o osmipatrové domy). Takové řešení je dle mého názoru v přímém rozporu s veřejným zájmem vyjádřeným ve výše označených ustanoveních stavebního zákona. Jediná souvislá plocha zeleně byla v posledních letech na náklady městské části parkově osázena kvalitní zelení, čímž jak bylo popsáno výše tvoří zelený pás, oddělující stávající bytové a rodinné domy od rušné komunikace a průmyslové plochy (areál Zetoru, slévárna atd.), má být dle návrhu znehodnocena a využita pro komerční účely. Výstavba soukromých bytů v žádném případě nepředstavuje veřejný zájem, nýbrž čistě zájem soukromý, navíc realizovaný na úkor životního prostředí stávajících obyvatel.

V době, kdy se celá Země potýká s následky globálního oteplování a řeší dlouhodobé důsledky sucha, je likvidace jakékoliv vzrostlé zeleně uvnitř měst přesným opakem veřejných zájmů jejích obyvatel. V takovém případě není možné hovořit o ochraně hodnot území a hájení zájmů občanů, ale naopak devastaci stávajících hodnot ve prospěch developerů, na úkor obyvatel městské části. Takový územní plán nejen že nechrání stávající hodnoty, ale naopak je opakem udržitelného rozvoje území. Je vypracován ve prospěch úzké skupiny soukromých osob, které umožňuje vydrancovat území, na úkor obyvatel města, aniž by sami museli investovat do vybudování dopravní a technické infrastruktury jakékoliv prostředky. Za veřejný zájem zcela jistě nelze označit znehodnocení investic daňových poplatníků vložených do ozdravení životního prostředí vybudováním plochy zeleně, sloužící pro rekreaci obyvatel bydlících v bezprostřední blízkosti rozsáhlého průmyslového areálu, likvidácí této zeleně ve prospěch developerů.

Je pochopitelné, že město Brno, jako druhé největší město v republice vykazuje velký zájem o nové bydlení. Smyslem nového územního plánu by proto mělo být vytipování nových ploch, které by bylo možné developerům nabídnout k zainvestování, tzn. k vybudování zcela nové dopravní, technické i občanské vybavenosti sloužící vlastníkům nových bytů v souladu se soudobými požadavky a nároky. Drancování území, které bylo de facto plně vytěženo socialistickou panelovou výstavbou, navíc lokality, kde je z dnešního pohledu zcela zásadním způsobem poddimenzován systém komunikací a parkování, je opakem harmonizace požadavků na kvalitní životní prostředí, sociální potřeby obyvatel a koordinaci veřejných zájmů.

Předkládaný návrh je tak dle mého názoru zásadně v rozporu s veřejným zájmem a ochranou hodnot v území, neboť umožňuje znehodnocení a drancování stávajícího prostředí ve prospěch soukromých zájmů.

V Brně dne 28.6.21 | Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345546/2021
Námitky

MMB/0345546/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Navržená plocha B/v3 existenci vzrostlé zeleně nevylučuje. Z územního hlediska má tato plocha sjednotit území do uceleného celku s převažující funkční náplní. Dle metodiky a vzhledem k měřítku zpracování hlavního výkresu (M1:10000) jsou totiž v novém územním plánu vymezovány plochy s rozdílným způsobem využití o nejnižší výměře 5000 m2. Jedná se o plochu stabilizovanou, tudíž o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit. Tato plocha je navíc chráněna i jako veřejné prostranství. Kapitola 4.4. závazné textové části uvádí: Součástí veřejných prostranství je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky; změny podoby uspořádání veřejného prostranství a jiné úpravy jsou přípustné, přičemž musí být minimálně zachovány, lépe však zlepšovány podmínky pro růst vegetačních prvků stromového patra v této veřejně přístupné zeleni. Významnou kvalitou veřejných prostranství jsou existující i nově zakládaná stromořadí, která mají důležitou urbanistickou funkci a významně se podílejí na obrazu městské krajiny. Zároveň jsou důležitou součástí modrozelené infrastruktury města. Veškeré záměry na změny v území musí být také posouzeny ve vztahu k charakteru plochy (viz obecné podmínky využití území kap. 6.2 závazné textové části). Stabilizovaná plocha bydlení, v rámci které je integrována i funkce hřiště a sportoviště, lépe odpovídá skutečnému využití území, než původní plocha městské zeleně, která umožňovala zejména parkově upravená veřejná prostranství, liniovou zeleň, uliční stromořadí a izolační a ochrannou zeleň. Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345547
Příl.:

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

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

2969

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345547/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7ee3

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 - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	7665, 7669, 7668, 7667, 7670, 7671, 7672, 7673, 7664
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Navrhované využití plochy Va/2, v rámci které je v současné době umístěna mateřská škola se zahradou a předprostorem sloužícím jako veřejné prostranství a rozptylová plocha pro touto mateřskou školu, která je zároveň plochou zeleně, na níž byla v minulých letech doplněna výsadba stromů, bez přesnější specifikace využitelnosti tohoto území pro účely školství, není dostatečnou zárukou zajištění veřejných zájmů chránících zájmy občanů žijících v dané lokalitě.

Mateřská škola patří mezi nezbytnou občanskou vybavenost a slouží potřebám obyvatel zde žijících. Změna plochy tak, jak ji předkládá nový územní plán, který tuto plochu označuje jako plochu stabilizovanou, veřejné vybavenosti, je v rozporu se základními cíli a úkoly územního plánování vyjádřenými v § 18 a § 19 stavebního zákona, jejichž smyslem je vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území a harmonizaci požadavků na kvalitní životní prostředí i sociální potřeby.

V prvé řadě je zarážející, že tato plocha jako celek je označena za stabilizované území veřejné vybavenosti, když se v současné době jedná o plochu OS – školství. V souladu s tím se zde tedy nachází vlastní budova mateřské školy včetně zahrady, která je nezbytnou součástí každé mateřské školy. Jelikož jsou tyto plochy, tj. všechny shora označené pozemky, dle návrhu územního plánu změněny na plochy V - veřejné vybavenosti, což je všeobjímající pojem pod nějž lze skrýt jakékoliv objekty komerčního využití např. kancelářské budovy apod., je zcela zavádějící tuto plocho označovat jako stabilizovanou, neboť návrh rozhodně nezaručuje stabilitu stávajícího využití školství, tedy

občanskou vybavenost sloužící veřejnému zájmu tj. potřebám všech obyvatel této části města, ale naopak umožňuje vlastníkovi tj. městu Brnu tyto pozemky rozprodat pro soukromé účely, což nemá, jak již bylo výše zmíněno, s veřejným zájmem nic společného.

Ostatní pozemky, na nichž není budova mateřské školy, doposud slouží jako zeleň, a tedy významně přispívají k udržování kvality životního prostředí v bezprostředním okolí soustředěné městské zástavby. Navrhovaná změna této plochy na občanskou vybavenost, bez jasné specifikace zajišťující jejího využití pro školství (včetně související zeleně) a jeho případný rozvoj, je dle mého názoru v přímém rozporu s veřejným zájmem vyjádřeným ve výše označených ustanoveních stavebního zákona.

Jediná souvislá plocha zeleně, v posledních letech na náklady městské části parkově osázena kvalitní vzrostlou zelení navazující na stávající plochu ZO – plochy ostatní městské zeleně a tvořící zelený pás, oddělující stávající bytové a rodinné domy od rušné komunikace a průmyslové plochy (areál Zetoru, slévárna atd.) má být dle návrhu nového územního plánu znehodnocena a využita pro komerční účely. V takovém případě není možné hovořit o ochraně hodnot území a hájení zájmů občanů, ale naopak o devastaci stávajících hodnot ve prospěch developerů na úkor obyvatel městské části.

Za situace, kdy se město Brno dlouhodobě potýká s nedostatkem míst v mateřských školách a čelí jako zbytek republiky následkům dlouhodobého sucha, je likvidace jakékoliv stávající zeleně i vyšší občanské vybavenosti přesným opakem toho, co zákon označuje za předpoklad udržitelného rozvoje území. Takový počin jen umožňuje developerům vydrancovat stávající hodnoty území na úkor obyvatel města, a to jen proto, aby využili naprosto bezostyšně jakékoliv plochy zainvestované ze státní pokladny, aniž by sami museli investovat do vybudování náležité dopravní, technické infrastruktury a občanské vybavenosti jakékoliv prostředky. To vše bez ohledu na to, že v dané lokalitě je stávající systém komunikací poddimenzován, a tudíž v současné době zcela přetížený, bez možnosti parkování i průjezdů vozidel záchranného sytému. Stejně tak nedostatečné je zajištění míst v mateřských školách v rámci Líšně.

Předkládaný návrh tak dle mého názoru zásadně pomíjí sociální potřeby obyvatel, neboť namísto posílení nedostatečné kapacity mateřské školy a zachování poslední kompaktní plochy zeleně, umožňuje dehonestaci stávajícího, socialistickou výstavbou již vytěženého území, ve prospěch zájmů soukromých osob, ať již fyzických či právnických, bez ohledu na veřejný zájem, kterým má být právě snaha o zlepšení kvality životního prostředí či minimálně zachováním stávajících hodnot území, tj. v tomto případě zachování vyšší občanské vybavenosti – školství a zeleně umožňující rekreaci zdejších obyvatel. Účelem nově projednávaného územního plánu by naopak mělo být vylepšení nedostatečné dopravní sítě, vybudováním např. podzemních parkovacích garáží, zvýšení kapacity stávajících komunikací, doplnění chybějící cyklistických stezek tak, aby nedocházelo ke křížení tras pro pěší a automobily a zejména zvýšení kapacity stávající mateřské školy tak, aby bylo možné uspokojit veškeré zájemce a umožnit matkám návrat do zaměstnání.

Předložený návrh je tedy v přímém rozporu s veřejným zájmem, neboť nejenže nepřispívá k rozvoji předmětné lokality, ale navíc, na rozdíl od stávajícího územního plánu, umožňuje její znehodnocení a drancování stávajícího prostředí ve prospěch soukromých zájmů.

V Brně dne 28.06.2021	Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345547/2021
Námitky

MMB/0345547/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stávající objekty MŠ a ZŠ ve stabilizovaných plochách jsou v novém ÚP vymezovány pouze obecným kódem pro veřejnou vybavenost "V" bez specifikace pro školství "s". Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

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

1333

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345556
Příl.:

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

katastrální území Bosonohy **pa** [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]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	D a W/v3 IB4 -8/

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

<u>Obsah námitky:</u> Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. č. [redacted] k.ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha dopravní infrastruktury.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu komerční vybavenosti.

<u>Odůvodnění námitky:</u> V předmětné lokalitě vzniká v bloku okolních parcel (od parcely č. 2559/57 , na ulici Pražská, směr Veselka), které jsou všechny v současné době vedeny jako orná půda, plocha komerční vybavenosti a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č. [redacted] k.ú. Bosonohy, byla navržena jako *„plocha dopravní infrastruktury."*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou nových bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k ulici Pražská, směr Veselka) má být nově veden se způsobem využití *„plocha komerční vybavenosti."* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha dopravní infrastruktury."*

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha komerční vybavenosti"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha dopravní infrastruktury,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha dopravní infrastruktury,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak *a priori* odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu, případně kraji nebo České republice k výstavbě dopravní infrastruktury a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. V konečném důsledku zbavuje tento postup vlastnického práva majitelů předmětných pozemků.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

V Brně dne 10.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345556/2021
Námitky

MMB/0345556/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s navrženým funkčním využitím na pozemku podatele v namítaném území v k.ú. Bosonohy, který je součástí plochy dopravní infrastruktury D a je požadováno rozšíření rozvojové lokality By-8 a přiřazení pozemku k ploše komerční vybavenosti W/v3.

Předmětný pozemek je dotčen záměry DS36 a DS40 z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. V předmětné lokalitě bude výhledově umístěna křižovatka propojující výše uvedený záměr DS40 s dálnicí D1 a současně záměr DS36 s ulicí Pražskou. Podrobnější řešení není v současné době známo a z tohoto důvodu nelze v současné době požadavku vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345561
Příl.

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

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

2970

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný Územní plán města Brna**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345561/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7ef1

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Obsah námitky: Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. [redacted] k.ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha dopravní infrastruktury.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu komerční vybavenosti.

Odůvodnění námitky: V předmětné lokalitě vzniká v bloku okolních parcel (od parcely č. 2559/57 , na ulici Pražská, směr Veselka), které jsou všechny v současné době [redacted] orná půda, plocha komerční vybavenosti a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č. [redacted] k.ú. Bosonohy, byla navržena jako *„plocha dopravní infrastruktury.“*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou nových bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k ulici Pražská, směr Veselka) má být nově veden se způsobem využití *„plocha komerční vybavenosti.“* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha dopravní infrastruktury.“*

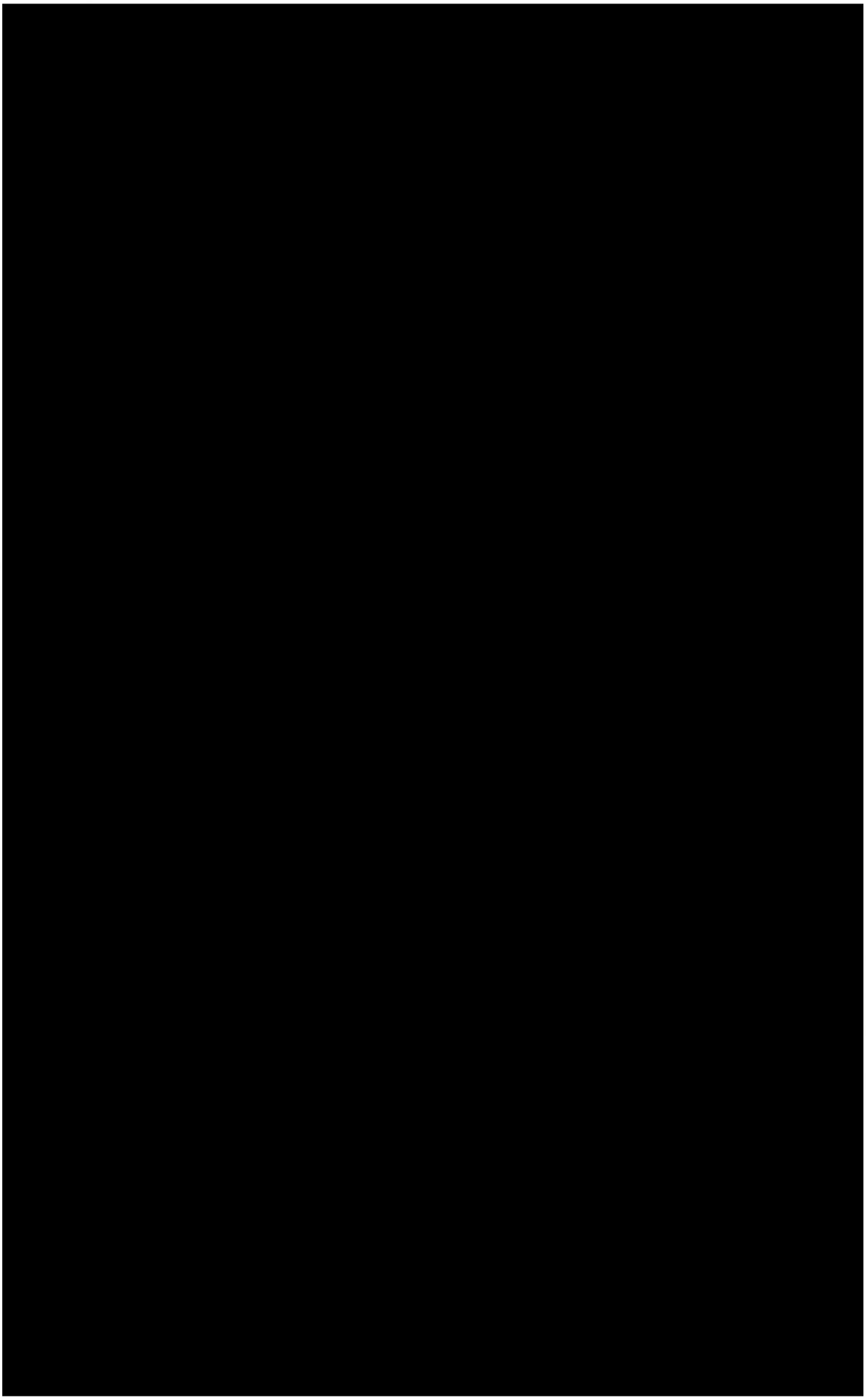
Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha komerční vybavenosti"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha dopravní infrastruktury,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha dopravní infrastruktury,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak *a priori* odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu, případně kraji nebo České republice k výstavbě dopravní infrastruktury a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. V konečném důsledku zbavuje tento postup vlastnického práva majitelů předmětných pozemků.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



MMB/0345561/2021
Námitky

MMB/0345561/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s navrženým funkčním využitím na pozemku podatele v namítaném území v k.ú. Bosonohy, který je součástí plochy dopravní infrastruktury D a je požadováno rozšíření rozvojové lokality By-8 a přiřazení pozemku k ploše komerční vybavenosti W/v3.

Předmětný pozemek je dotčen záměry DS36 a DS40 z nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. V předmětné lokalitě bude výhledově umístěna křižovatka propojující výše uvedený záměr DS40 s dálnicí D1 a současně záměr DS36 s ulicí Pražskou. Podrobnější řešení není v současné době známo a z tohoto důvodu nelze v současné době požadavku vyhovět.

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

1332

NÁMITKA

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: 0345572

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
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	Bosonohy
Katastrální území	Bosonohy
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a2/s a V/a2/n

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

<u>Obsah námitky:</u> [redacted]ík výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. č. [redacted]. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha veřejné vybavenosti.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu bydlení, aby bylo na výše uvedeném pozemku možné vybudovat rodinné domy.

<u>Odůvodnění námitky:</u> V předmětné lokalitě vzniká na většině okolních parcel, které jsou v současné [redacted]eny jako orná půda, plocha k bydlení a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č. [redacted]ú. Bosonohy byla navržena jako *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy (nacházejícím se v současné době mezi cestou – pozemkem parc. č. 3645, cestou – pozemkem parc. č. 3611 a cestou – pozemkem parc. č. 473/1) tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k cestě – pozemku parc. č. 3645) má být nově veden se způsobem využití *„plocha k bydlení."* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha k bydlení"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak a priori odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. Naopak nedůvodně majitelům okolních pozemků umožňuje stavět rodinné domy.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

V neposlední řadě je nezbytné zdůraznit, že mé námitky, které jsem podávala v červnu 2020 nebyly navrhovatelem doposud žádným způsobem zohledněny v novém, podstatně upraveném návrhu územního plánu.

V Brně dne 10.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345572/2021
Námitky

MMB/0345572/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek v k.ú. Bosonohy je ZPF. V upraveném návrhu nového ÚP je zmíněný pozemek součástí návrhové plochy pro veřejnou vybavenost. Z nestavebního pozemku se tedy stává stavební. Zpracovateli byl dán pokyn na vytvoření návrhu optimálního rozvoje území MČ Brno-Bosonohy. Řešení vychází z Konceptu, varianta I. a III. a z pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Podkladem Zpracovateli byla taktéž ÚS Bosonohy II (Arch.Design, 2006). Řešení zohledňuje veřejnou a občanskou vybavenost Bosonoh v souvislosti se zvětšením rozvojových ploch bydlení. Mezi ulicí Mlaty a Páteřní ulici je navržena plocha pro 9 třídní základní školu a další dvě oddělení mateřské školy při ulici Petra Křivky. Pro možnost naplnění vybavenosti z hlediska sociální péče je navržena plocha při páteřní komunikaci. Vzhledem k tomu, že je v Bosonohách plánován značný rozvoj, je klíčové zajistit dostatečnou veřejnou vybavenost. SMB zde nevlastní vhodné pozemky a z toho důvodu je potřeba vymezit plochu pro veřejnou vybavenost na soukromých pozemcích dle výše uvedené ÚS. Řešení daného území bude po vydání ÚP řešeno předepsanou územní studií ÚS-19 Bosonohy Kostky, která bude sloužit pro změnu nového ÚP. Do té doby budou ponechány návrhové plochy pro veřejnou vybavenost V/a2/s a V/a2/n. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

2568

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: 0345583
Příl.:

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele – Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem – ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území MEDLÁNKY parcel. č. [redacted]

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

Městská část a katastrální území	Medlánky
Označení lokality, rezervy	Me-1, O-5, O-6

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1 **1. Rozvojová plocha Me-1 Technologický park**

Požaduji **zásadně redukovat intenzitu využití území** v rozvojové lokalitě Me-1 (Technologický park Brno) v k. ú. Medlánky. Tato intenzita je pro dané území zcela neadekvátní a vytváří neúnosnou zátěž pro své okolí a celou městskou část Brno-Medlánky, kdy by mohlo jen díky této změně na malé části jejího území dojít ke zdvojnásobení obyvatel celé městské části. Současně požaduji stanovit jednoznačné limity maximální míry zastavění území a vyšší minimální podíl zeleně. 1

2 **Výšková úroveň zástavby:** V této souvislosti požaduji zejména redukovat navrhovanou výškovou úroveň tak, jak bylo dlouhodobě sledováno ve všech dokumentech v procesu přípravy nového územního plánu města (ve všech třech variantách konceptu i v původním návrhu), tedy tak, aby celá lokalita mezi spojnicí ulic Hudcovy a Purkyňovy a zámeckým parkem byly výškové úrovně zástavby 2 (pod rozvodnou 3) a lokalita mezi spojnicí ulic Hudcovy a Purkyňovy a stávající tramvajovou smyčkou, aby měla výškovou úroveň 3. Požaduji, aby v žádné části lokality Me-1 nebyla překročena výšková úroveň 3. 2

3 **Vymezení funkčních ploch:** Vymezení funkčních ploch požaduji tak, aby byl nadále sledován původní záměr obsažený ve všech třech variantách konceptu územního plánu, tedy dlouhodobě zamýšlené dobudování Technologického parku Brno až po spojnici ulic Hudcovy a Purkyňovy a zabráněno možnosti přeměnit celou lokalitu na rezidenční bydlení. Požaduji tedy v takto vymezené části lokality vrátit funkční plochy komerční vybavenosti „W" s výškovou úrovní 3. Mezi spojnicí ulic Hudcovy a Purkyňovy vítám nově vymezenou plochu vybavenosti. Část pozemků nad touto plochou požaduji 3

3 vymezit pro budoucí polyfunkční využití s bydlením i občanskou vybaveností jako plochu C/v2. Plochu bezprostředně pod rozvodnou vymezit jako zeleň Z a zbývající plochu jako plochu bydlení B/r2, jak tomu bylo ve všech dosavadních dokumentech. Požaduji zachování povinnosti zpracovat územní studii. 3

4 **Systémová podjatost:** Namítám systémovou podjatost v procesu přípravy nového územního plánu v lokalitě Me-1 Technologický park. Je to totiž město samotné, které vlastní bezprostředně nebo přes jím ovládané společnosti pozemky v této lokalitě. Intenzita využití území ve prospěch bydlení a výšková úroveň zástavby se měnila postupně s tím, jak město navýšilo svůj podíl ve společnosti Technologický park Brno a.s. a jak následně začalo zvažovat různé formy zcizení pozemků v této lokalitě za účelem sanování rozpočtu města. To se postupně projevilo v návrhu nového ÚP z roku 2020, kde byly změněny funkční plochy oproti všem variantám konceptu a v rozporu s Pokyny pro dopracování návrhu tak, aby bylo možné postavit více lukrativních bytových domů a pozemky tak více zhodnotit prodejem některému z developerů, a dále v upraveném návrhu ÚP, kde byly ze stejného důvodu dramaticky navýšeny výškové úrovně výstavby a opět tak zvýšena intenzita výtěžnosti území pro případ jeho zcizení. Provádět změny ÚP za účelem zvyšování hodnoty majetku města nebo sanování jeho rozpočtu je přitom zcela v rozporu se zákonem definovanými cíli a úkoly územního plánování. Je rovněž v rozporu s principem rovného zacházení. 4

5-6 **2. Návrhové plochy komunikací O-5 (komunikační propojení ulice Turistické a areálu bývalých kasáren v Řečkovicích) a O-6 (prodloužení ulice Purkyňovy do ulice Turistické)**
Rezerva pro tyto komunikace je zbytečná. Tyto komunikace nemají žádný potenciál dopravě v Medlánkách odlehčit, ale naopak do Medlánek přivedou novou tranzitní dopravu, která tudy nutně jezdit nemusí. Tím dojde ke zničení cenné rekreační lokality Medláneckého letiště a přírodní památky Medlánecké kopce. Rezerva pro tyto komunikace je navržena přes soukromé pozemky, přes zahrady a stávající biokoridor. Nejen že by zásadně znehodnotila území, ale je ve své podstatě nerealizovatelná. 5-6

7 **3. Procesní pochybení při tvorbě upraveného návrhu a zkrácení zákonných práv účastníků**
Mám za to, že v důsledku pochybení v procesu tvorby upraveného návrhu ÚP byla porušena má zákonná práva reálně svými námitkami a připomínkami ovlivnit výslednou podobu nového územního plánu. Upravený návrh totiž přinesl zcela nová, v původním návrhu nezahrnutá, řešení, jako např. v mé námitce/připomínce uvedené dramatické navýšení výškových úrovní v lokalitě Me-1 Technologický park a rezervu komunikace O-5. Tato nová řešení přitom nepožadovala žádná dotčená osoba ani dotčený státní orgán. Vyhovění mé námitce či připomínce proti takovému řešení obsaženému v upraveném návrhu by však bylo podstatnou úpravou s nutností nového, v tomto případě již třetího, veřejného projednání. S tím však město nepočítá. Procesním pochybením, spočívajícím ve skutečnosti, že byla do upraveného návrhu zapracována zcela nová řešení a regulace území bez možnosti dosáhnout v předpokládaném procesu přípravy nového ÚP města Brna reálně jejich přehodnocení na základě zákona uplatněných připomínek a námitek, došlo ke zkrácení mých zákonných práv, čímž došlo k obdobné situaci, kterou procesní právo zná jako „odnětí instance". 7

V Brně dne 29/6/2021 Podpi [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345583/2021
Námitky

MMB/0345583/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel zásadně požaduje zredukovat intenzitu využití předmětné rozvojové lokality a to formou nastavení limitů maximální míry zastavění a stanovením vyššího minimálního podílu zeleně.

De facto celá plocha předmětné rozvojové lokality je v platném ÚPmB vymezena jako plocha zastavitelná (vyjma menších ploch zeleně a veřejných prostranství). Zároveň je převážná část parcel vlastnictvím soukromých vlastníků (vyjma plochy V/a2, části ploch D/a3 a většiny veřejných prostranství). Není tudíž možné v návrhu ÚPmB vymezit větší nezastavěné plochy zeleně a tím snížit intenzitu využití území, jelikož v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zároveň se v návrhu ÚPmB nevymezují ani menší plochy zeleně, tak jak jsou vymezeny v platném ÚPmB. Z důvodu zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPmB byla pro návrh ÚP stanovena minimální velikost funkční plochy na 0,5 ha (pouze ve zvláštních případech na 0,2 ha) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Návrh ÚPmB řeší zastoupení zeleně u funkčních ploch nastavením minimálního zastoupení zeleně, které je u ploch B a C 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, u ploch W pak 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Vzhledem k tomu, že se v blízkosti předmětné plochy nachází velké plochy krajinné i městské zeleně, tak zpracovatel nepovažuje za nutné tyto podíly navyšovat.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby výšková úroveň zástavby v severní části předmětné lokality byla stanovena na úroveň 2 (v části pod rozvodnou úroveň 3) a ve zbývající části předmětné lokality, aby byla stanovena maximálně 3. výšková úroveň zástavby.

V severní části předmětné lokality bude pod rozvodnou zachována výšková úroveň 3. Ve zbylé části bude rozšířena plocha bydlení s výškovou úrovní 2. Podél pozemní komunikace spojující ulice Hudcova a Purkyňova však zůstane zachován úzký pás plochy smíšené obytné (C) s výškovou úrovní 3. Smyslem stanovení vyšší úrovně zástavby u této plochy je ochrana nižší rezidentní zástavby, která se nachází za ní, od potenciálně rušnější pozemní komunikace (odclonění negativních vlivů dopravy). Stanovování vyšší úrovně zástavby podél městských tříd a rušnějších pozemních komunikacích je pravidlem v celém ÚPmB.

Ve zbývající části předmětné lokality bude u ploch smíšených obytných zachována výšková úroveň zástavby 5. Snížení výškové úrovně zástavby dle požadavků podatele není z městotvorného hlediska možné. Zintenzivnění využití předmětné plochy je krok, v jehož důsledku by mělo dojít k omezení suburbanizace, což je jeden z hlavních cílů nového ÚPmB. U ostatních ploch je zachována výšková úroveň zástavby 3.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby byl v předmětné rozvojové lokalitě zachován původní záměr dobudování Technologického parku Brno a tím bylo zabráněno možnosti přeměnit celou lokalitu na rezidenční bydlení. Podatel tedy požaduje na předmětných plochách nastavit

MMB/0345583/2021
Námitky

funkční plochy komerční vybavenosti (W) s výškovou úrovní 3. Dále podatel požaduje v severní části rozvojové lokality změnit vymezení plochy na C/v2, plochy městské zeleně (Z) a plochy bydlení B/r2. Podatel taktéž požaduje zachování povinnosti zpracovat pro předmětnou lokalitu územní studii.
Zpracovatel prověřil nutnost doplnit v rámci předmětné lokality plochy komerční vybavenosti (W) v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňova. Dle jeho posouzení není v lokalitě nutné vymezovat další plochy W (vyjma ploch v jihozápadní a severozápadní části předmětné lokality, které doplňují souvislý pás ploch komerční vybavenosti a byl u nich ponechám způsob využití W a nově vymezené plochy W v severní části – viz níže). Přeměnou původně plánovaných ploch W na plochy smíšené obytné (C) je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předmětná lokalita přirozeně propojuje městské části Královo Pole a Medlánky v oblasti Technologického parku, který dle návrhu ÚPmB doplní o rezidenční využití v kombinaci s občanskou vybaveností a službami a tím zajistí chybějící mísení funkcí v území.
Severní část předmětné rozvojové lokality bude částečně upravena, nikoliv však zcela dle požadavků podatele. Část plochy občasné vybavenosti bude zachována dle aktuálního návrhu ÚPmB. Ve střední části dojde k rozšíření plochy bydlení na úkor plochy smíšené obytné, která bude v této severní části zachována pouze podél pozemní komunikace. Část plochy bezprostředně pod rozvodnou bude změněna z plochy C/v3 na plochu W/v3. Tato plocha bude mít za úkol odclonit případné negativní působení technického zařízení na plochy bydlení. Z toho důvodu není možné v této části vymezit plochy městské zeleně (Z), jak požaduje podatel.
Nadále platí, že v předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park). Jde o studii, která prověří doplnění komerční vybavenosti v jižní a severní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňově, doplnění bydlení v návaznosti na zástavbu bydlení v Medlánkách v ul. Za Parkem, vymezení veřejného prostranství a prověření jeho charakteru, potřebu umístění občanského vybavení, možnost umístění mateřské školy, prověří vnitřní komunikační síť, vymezení pozemků pro obslužné komunikace s ohledem na jejich návaznost na stávající zástavbu, navrhne další dopravní napojení na stávající komunikace, řešení pěší průchodnosti lokalitou i k okolním plochám zeleně, napojení rozšířené vozovny a začlenění prodloužené tramvajové tratě včetně způsobu křížení s ostatní dopravou a řešením smyčky, návrh krajinné zeleně jako přechodu mezi Medláneckým kopcem a zástavbou a také napojení na technickou infrastrukturu.

Námitka č.4
<u>Výrok:</u>
Námitce se nevyhovuje.
<u>Odůvodnění:</u>
Proces tvorby územního plánu obce není řízením, v němž by bylo možno namítat podobné procesní skutečnosti. Otázku případných tvrzených zásahů samosprávy do podoby Návrhu územního plánu není možno řešit, rozhodovat či v rámci námitky podjatosti procesovat v rámci projednání věcného řešení.

Námitka č.5
Námitka č.6
<u>Výrok:</u>
Námitce se nevyhovuje.
<u>Odůvodnění:</u>
V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění návrhových ploch komunikací O-5 a O-6 z důvodu zbytečnosti, přivedení tranzitní dopravy do území, narušení přírodního zázemí v k.ú. Medlánky a je konstatováno, že je komunikace nerealizovatelná.
Koridory ploch dopravní infrastruktury D nejsou v namítaném území navrženy.

MMB/0345583/2021
Námitky

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.
Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.
Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.
Z tohoto důvodu je v území územní rezerva O-6 ponechána beze změny a územní rezerva O-5 je upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.
Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.
Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.
Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.
Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením podatele, že došlo k procesnímu pochybení v rámci procesu tvorby nového územního plánu tím, že byl na základě výsledků vyhodnocení předešlého veřejného projednání zpracován upravený Návrh. Stavební zákon výslovně předpokládá, že může být návrh územního plánu upraven, podstatně či nepodstatně, a jedná se tak o zcela legální a legitimní postup.
Současně není nijak podateli znemožněno uplatnit proti upravenému návrhu územního plánu svou připomínku či námitku.
Rovněž tak je chybným předpokladem podatele tvrzení, že jím uplatněné námitky či připomínky jsou v zásadě "bezcenné", protože město "nepočítá" s dalším projednáním.
Postoj města je sice v procesu tvorby územního plánu důležitý, ale vyhodnocení výsledků veřejných projednání zpracovává úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem a je na pořizovateli, aby po vyhodnocení správně určil další procesní postup; toto rozhodnutí nespadá do výlučné pravomoci samosprávných orgánů obce, a proto nelze podatelova tvrzení považovat za právně relevantní.
Jeho možnost vstoupit aktivně do procesu přípravy nového územního plánu nebyla nijak omezena a uplatněním své námitky to dokazuje; rovněž je nutné upozornit, že samotné uplatnění podání ještě nezakládá automatický nárok na to, že musí být námitce vyhověno - tím by byl popřen naopak proces vyhodnocení podání.
Chybnost závěrů podatele lze dokladovat tím, že úřad územního plánování na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání zajistil úpravu Návrhu nového územního plánu města Brna a oznámil konání dalšího opakovaného veřejného projednání.

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

1331

NÁMITKA

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 29 03- 2021 B: 0345584
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
Jsem) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Bosonohy	parc. č

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]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a2/s a V/a2/n

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Obsah námitky: Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. č. [redacted] ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha veřejné vybavenosti.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu bydlení, aby bylo na výše uvedeném pozemku možné vybudovat rodinné domy.

Odůvodnění námitky: V předmětné lokalitě vzniká na většině okolních parcel, které jsou v současn[redacted]eny jako orná půda, plocha k bydlení a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č. [redacted] ú. Bosonohy byla navržena jako *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy (nacházejícím se v současné době mezi cestou – pozemkem parc. č. 3645, cestou – pozemkem parc. č. 3611 a cestou – pozemkem parc. č. 473/1) tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k cestě – pozemku parc. č. 3645) má být nově veden se způsobem využití *„plocha k bydlení."* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha k bydlení"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak a priori odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. Naopak nedůvodně majitelům okolních pozemků umožňuje stavět rodinné domy.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

V neposlední řadě je nezbytné zdůraznit, že mé námitky, které jsem podávala v červnu 2020 nebyly navrhovatelem doposud žádným způsobem zohledněny v novém, podstatně upraveném návrhu územního plánu.

V Brně dne 10.6.2021 | Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345584/2021
Námitky

MMB/0345584/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek v k.ú. Bosonohy je ZPF. V upraveném návrhu nového ÚP je zmíněný pozemek součástí návrhové plochy pro veřejnou vybavenost. Z nestavebního pozemku se tedy stává stavební. Zpracovateli byl dán pokyn na vytvoření návrhu optimálního rozvoje území MČ Brno-Bosonohy. Řešení vychází z Konceptu, varianta I. a III. a z pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Podkladem Zpracovateli byla taktéž ÚS Bosonohy II (Arch.Design, 2006). Řešení zohledňuje veřejnou a občanskou vybavenost Bosonoh v souvislosti se zvětšením rozvojových ploch bydlení. Mezi ulicí Mlaty a Páteřní ulici je navržena plocha pro 9 třídní základní školu a další dvě oddělení mateřské školy při ulici Petra Křivky. Pro možnost naplnění vybavenosti z hlediska sociální péče je navržena plocha při páteřní komunikaci. Vzhledem k tomu, že je v Bosonohách plánován značný rozvoj, je klíčové zajistit dostatečnou veřejnou vybavenost. SMB zde nevlastní vhodné pozemky a z toho důvodu je potřeba vymezit plochu pro veřejnou vybavenost na soukromých pozemcích dle výše uvedené ÚS. Řešení daného území bude po vydání ÚP řešeno předepsanou územní studií ÚS-19 Bosonohy Kostky, která bude sloužit pro změnu nového ÚP. Do té doby budou ponechány návrhové plochy pro veřejnou vybavenost V/a2/s a V/a2/n. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034558/21
Příl.:

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

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

2971

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

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

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345585/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f05

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Soběšice

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	Brno - sever
Katastrální území	Soběšice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Plocha bydlení vymezená ul. Zeiberlichova, Na Kovárně, Na klínku, Loučná

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☐ ~~ne~~

<u>Jako vlastníci výše uvedených nemovitosti uplatňujeme námitku k Návrhu ÚPmB:</u>
Nesouhlasíme s regulací zástavby „v druhé řadě" podle upraveného Návrhu ÚPmB (zveřejněno VI/2021). V textové části Výroku na str. 74 a 75 je regulace zástavby „v druhé řadě" formulována nedostatečně a nejasně s pouhým odkazem na zajištění „veřejně přístupného dopravního napojení". Tato formulace umožní spekulativní výklad a nekoordinovanou zástavbu hodnotných struktur stabilizovaného bydlení na celém území města Brna.
<u>Požadujeme text regulace zástavby „v druhé řadě" ve Výroku přeformulovat a doplnit</u> o podmínku "zajištění koridoru veřejného prostranství pro vstup do území" v souladu s požadavky platných právních norem.

<u>Odůvodnění námitky:</u>
V centru Soběšic je dochovaná původní struktura obytné zástavby, jako významný prvek identity původně příměstské obce.
Po schválení nového ÚPmB reálně hrozí devastace původní struktury zástavby novou výstavbou uvnitř stabilizovaných ploch bydlení výstavbou tzv. " v druhé řadě".
Konkrétně v ploše bydlení vymezené ulicemi Zeiberlichova, Na Kovárně, Na klínku může dojít k narušení původní struktury stabilizované zástavby při spekulativním výkladu vágní regulace zástavby uvnitř stabilizovaných městských struktur dle Výroku na str 75.

-Pozemní komunikace není možné ztotožňovat s veřejným prostranstvím. Veřejné prostranství vymezené podle §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahrnuje nejen pozemní komunikaci, ale také další prostorové prvky (např. veřejnou zeleň), proto je ve vyhlášce stanovena šířka veřejného prostranství větší než je nejmenší požadovaná šířka pozemní komunikace – **v tomto vidíme základní nedostatečnost navržené regulace zástavby v „druhé řadě" dle Výroku upraveného Návrhu ÚPmB.**

-ustanovení §22 vyhl. 501/2006 Sb. se použije při vymezování pozemků veřejných prostranství regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem, či jiným právním aktem nahrazujícím tyto úkony stavebního úřadu. Zdánlivě se tedy nevztahuje na vymezování ploch územním plánem. **Je však třeba v územním plánu navrhovat taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech – viz. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5As 94/2015 – 79. Územní plán by tedy měl brát v potaz i požadavky části třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Jsme toho názoru, že regulace a ochrana hodnotných struktur stabilizovaných ploch rezidenční zástavby (nejen v centru Soběšic) by měla být promítnuta zcela jednoznačně také do formulací textové části Výroku nového ÚPmB.

V BRNĚ dne 29.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345585/2021
Námitky

MMB/0345585/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel namítá, že hrozí narušení hodnotových struktur stabilizovaného území nedostatečnou regulací dopravního napojení, resp. veřejného prostranství před domy v tzv. druhé řadě. Cílem regulativu však není regulace šíře veřejného prostranství, avšak pouze zajištění, aby skupiny rodinných domů nebyly napojeny na veřejná prostranství prostřednictvím neveřejných komunikací, a tedy byla zajištěna standartní dostupnost. K zajištění zachování struktury slouží jiné prostorové regulativy upravující strukturu zástavby. Závěrem lze pouze dodat, že namítá-li podatel nebezpečí narušení struktury zástavby v důsledku přijetí nového ÚPmB, lze pouze konstatovat, že stávající ÚPmB stavbu domů v druhé řadě neřeší vůbec.

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

1330

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: 0345595
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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	Bosonohy
Katastrální území	Bosonohy
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a2/s a V/a2/n

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Obsah námitky: Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. [redacted].ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha veřejné vybavenosti.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu bydlení, aby bylo na výše uvedeném pozemku možné vybudovat rodinné domy.

Odůvodnění námitky: V předmětné lokalitě vzniká na většině okolních parcel, které jsou v současné době vedeny jako orná půda, plocha k bydlení a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č[redacted].ú. Bosonohy byla navržena jako *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy (nacházejícím se v současné době mezi cestou – pozemkem parc. č. 3645, cestou – pozemkem parc. č. 3611 a cestou – pozemkem parc. č. 473/1) tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k cestě – pozemku parc. č. 3645) má být nově veden se způsobem využití *„plocha k bydlení."* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha k bydlení"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak a priori odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. Naopak nedůvodně majitelům okolních pozemků umožňuje stavět rodinné domy.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345595/2021
Námitky

MMB/0345595/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek v k.ú. Bosonohy je ZPF. V upraveném návrhu nového ÚP je zmíněný pozemek součástí návrhové plochy pro veřejnou vybavenost. Z nestavebního pozemku se tedy stává stavební. Zpracovateli byl dán pokyn na vytvoření návrhu optimálního rozvoje území MČ Brno-Bosonohy. Řešení vychází z Konceptu, varianta I. a III. a z pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Podkladem Zpracovateli byla taktéž ÚS Bosonohy II (Arch.Design, 2006). Řešení zohledňuje veřejnou a občanskou vybavenost Bosonoh v souvislosti se zvětšením rozvojových ploch bydlení. Mezi ulicí Mlaty a Páteřní ulici je navržena plocha pro 9 třídní základní školu a další dvě oddělení mateřské školy při ulici Petra Křivky. Pro možnost naplnění vybavenosti z hlediska sociální péče je navržena plocha při páteřní komunikaci. Vzhledem k tomu, že je v Bosonohách plánován značný rozvoj, je klíčové zajistit dostatečnou veřejnou vybavenost. SMB zde nevlastní vhodné pozemky a z toho důvodu je potřeba vymezit plochu pro veřejnou vybavenost na soukromých pozemcích dle výše uvedené ÚS. Řešení daného území bude po vydání ÚP řešeno předepsanou územní studií ÚS-19 Bosonohy Kostky, která bude sloužit pro změnu nového ÚP. Do té doby budou ponechány návrhové plochy pro veřejnou vybavenost V/a2/s a V/a2/n. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

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

1329

NÁMITKA

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
Č.j. MMB: 0345605
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

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	Bosonohy
Katastrální území	Bosonohy
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a2/s a V/a2/n

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

<u>Obsah námitky:</u> Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. č. [redacted] ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha veřejné vybavenosti.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu bydlení, aby bylo na výše uvedeném pozemku možné vybudovat rodinné domy.

<u>Odůvodnění námitky:</u> V předmětné lokalitě vzniká na většině okolních parcel, které jsou v současné době vedeny jako orná půda, plocha k bydlení a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č. [redacted] ú. Bosonohy byla navržena jako *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy (nacházejícím se v současné době mezi cestou – pozemkem parc. č. 3645, cestou – pozemkem parc. č. 3611 a cestou – pozemkem parc. č. 473/1) tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k cestě – pozemku parc. č. 3645) má být nově veden se způsobem využití *„plocha k bydlení."* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha k bydlení"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak a priori odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. Naopak nedůvodně majitelům okolních pozemků umožňuje stavět rodinné domy.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

V neposlední řadě je nezbytné zdůraznit, že mé námitky, které jsem podávala v červnu 2020 nebyly navrhovatelem doposud žádným způsobem zohledněny v novém, podstatně upraveném návrhu územního plánu.

V BRNĚ dne 28.6.2021	Podpi[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345605/2021
Námitky

MMB/0345605/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek v k.ú. Bosonohy je ZPF. V upraveném návrhu nového ÚP je zmíněný pozemek součástí návrhové plochy pro veřejnou vybavenost. Z nestavebního pozemku se tedy stává stavební. Zpracovateli byl dán pokyn na vytvoření návrhu optimálního rozvoje území MČ Brno-Bosonohy. Řešení vychází z Konceptu, varianta I. a III. a z pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Podkladem Zpracovateli byla taktéž ÚS Bosonohy II (Arch.Design, 2006). Řešení zohledňuje veřejnou a občanskou vybavenost Bosonoh v souvislosti se zvětšením rozvojových ploch bydlení. Mezi ulicí Mlaty a Páteřní ulici je navržena plocha pro 9 třídní základní školu a další dvě oddělení mateřské školy při ulici Petra Křivky. Pro možnost naplnění vybavenosti z hlediska sociální péče je navržena plocha při páteřní komunikaci. Vzhledem k tomu, že je v Bosonohách plánován značný rozvoj, je klíčové zajistit dostatečnou veřejnou vybavenost. SMB zde nevlastní vhodné pozemky a z toho důvodu je potřeba vymezit plochu pro veřejnou vybavenost na soukromých pozemcích dle výše uvedené ÚS. Řešení daného území bude po vydání ÚP řešeno předepsanou územní studií ÚS-19 Bosonohy Kostky, která bude sloužit pro změnu nového ÚP. Do té doby budou ponechány návrhové plochy pro veřejnou vybavenost V/a2/s a V/a2/n. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345608/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f18

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01-07-2021
Č.j. MMB: 0345608
Příl.:

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

2972

NÁMITKA

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

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Staré Brno parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....2.....

Severní konec ulice Pellicova je nyní bez vyšší zástavby, pouze jsou zde postaveny garáže s úrovní střechy cca 2,5-3 metry nad 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 29.6.2021 | Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345608/2021
Námitky

MMB/0345608/2021

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/0345608/2021
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
Kounicova 67
601 67 Brno

1328

NÁMITKA

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: 0345613

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	[redacted]
Jsem) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území 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]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	V/a2/s a V/a2/n

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

<u>Obsah námitky:</u> Jako vlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím s navrhovaným využitím pozemku parc. č. [redacted] k.ú. Bosonohy. V návrhu ÚP je můj pozemek navržen jako plocha veřejné vybavenosti.

Požaduji změnit způsob využití předmětného pozemku na plochu bydlení, aby bylo na výše uvedeném pozemku možné vybudovat rodinné domy.

<u>Odůvodnění námitky:</u> V předmětné lokalitě vzniká na většině okolních parcel, které jsou v současné době vedeny jako orná půda, plocha k bydlení a nesouhlasím s tím, že právě moje parcela č. [redacted] k.ú. Bosonohy byla navržena jako *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovaný záměr má v plánu rozdělit předmětný blok orné půdy (nacházejícím se v současné době mezi cestou – pozemkem parc. č. 3645, cestou – pozemkem parc. č. 3611 a cestou – pozemkem parc. č. 473/1) tak, že by mělo dojít ke vzniku dvou bloků pozemků. Jeden blok pozemků (umístěný blíže k cestě – pozemku parc. č. 3645) má být nově veden se způsobem využití *„plocha k bydlení."* Kdežto druhý blok pozemků (v němž se nachází i pozemek v mém vlastnictví) má být nově veden se způsobem využití *„plocha veřejné vybavenosti."*

Navrhovatel tento rozdílný záměr v textové části žádným způsobem neodůvodňuje.

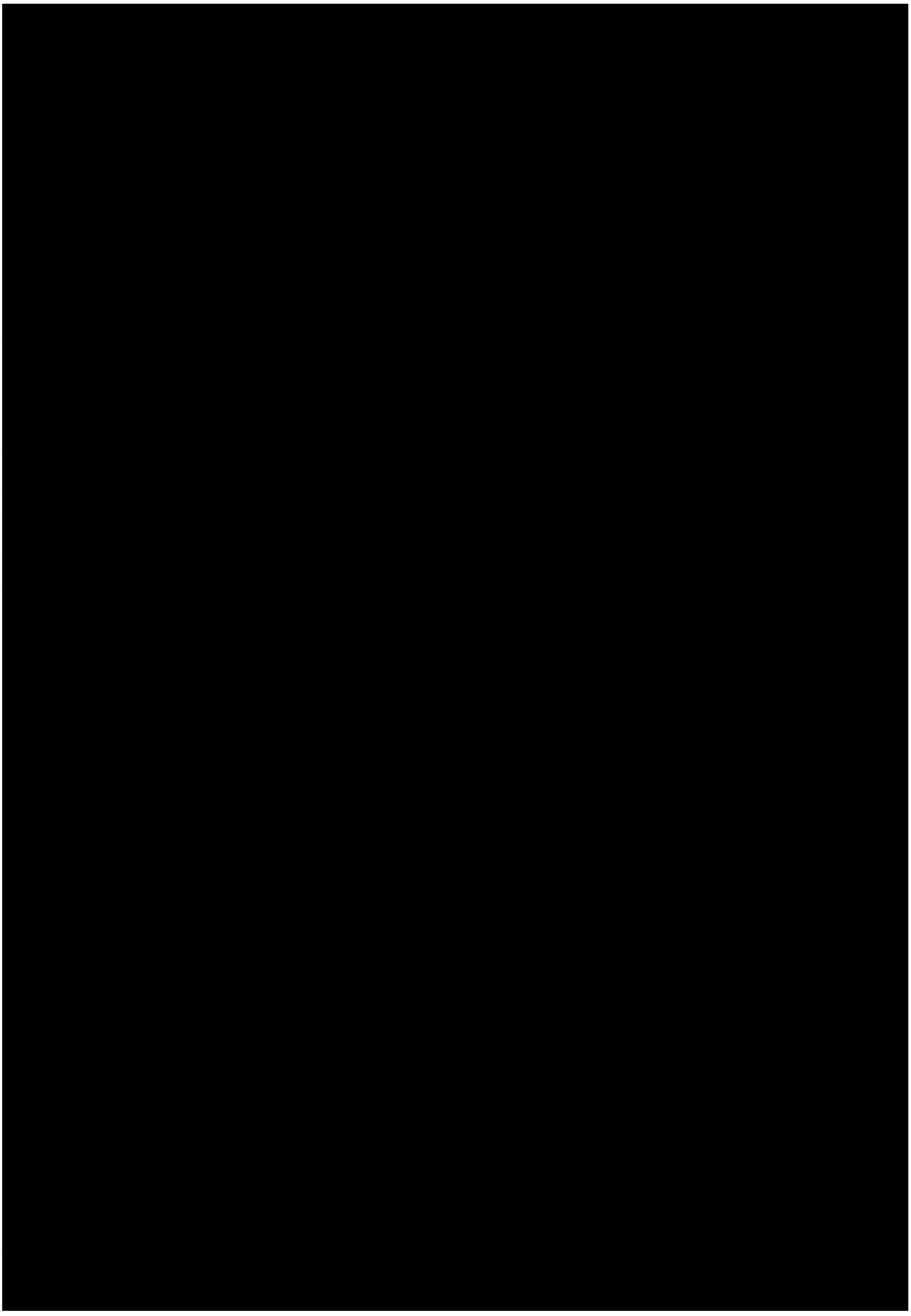
Je zřejmé, že pokud by předkládaný záměr měl být schválen, nezbytně dojde k nedůvodnému zvýhodňování majitelů pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha k bydlení"* vůči majitelům pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* a to bez zákonného důvodu. Je zřejmé, že u pozemků, u nichž bude nově veden způsob využití *„plocha veřejné vybavenosti,"* dojde ke značnému omezení práv a svobod vlastníků. Předkladatel záměru tak a priori odsuzuje majitele těchto pozemků prodat je Městu Brnu a vylučuje možnost s těmito pozemky jakkoliv jinak nakládat. Naopak nedůvodně majitelům okolních pozemků umožňuje stavět rodinné domy.

Předkládaný záměr tak zásadním způsobem porušuje vlastnické právo podatele i dalších osob garantované čl. 11 Usnesení č. 2/1993 Sb., usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky, když do budoucna znemožňuje v plné míře podatelce disponovat a využívat jejího vlastnického práva.

V neposlední řadě je nezbytné zdůraznit, že mé námitky, které jsem podávala v červnu 2020 nebyly navrhovatelem doposud žádným způsobem zohledněny v novém, podstatně upraveném návrhu územního plánu.

V 7.6.2021 dne	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*



MMB/0345613/2021
Námitky

MMB/0345613/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek v k.ú. Bosonohy je ZPF. V upraveném návrhu nového ÚP je zmíněný pozemek součástí návrhové plochy pro veřejnou vybavenost. Z nestavebního pozemku se tedy stává stavební. Zpracovateli byl dán pokyn na vytvoření návrhu optimálního rozvoje území MČ Brno-Bosonohy. Řešení vychází z Konceptu, varianta I. a III. a z pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Podkladem Zpracovateli byla taktéž ÚS Bosonohy II (Arch.Design, 2006). Řešení zohledňuje veřejnou a občanskou vybavenost Bosonoh v souvislosti se zvětšením rozvojových ploch bydlení. Mezi ulicí Mlaty a Páteřní ulici je navržena plocha pro 9 třídní základní školu a další dvě oddělení mateřské školy při ulici Petra Křivky. Pro možnost naplnění vybavenosti z hlediska sociální péče je navržena plocha při páteřní komunikaci. Vzhledem k tomu, že je v Bosonohách plánován značný rozvoj, je klíčové zajistit dostatečnou veřejnou vybavenost. SMB zde nevlastní vhodné pozemky a z toho důvodu je potřeba vymezit plochu pro veřejnou vybavenost na soukromých pozemcích dle výše uvedené ÚS. Řešení daného území bude po vydání ÚP řešeno předepsanou územní studií ÚS-19 Bosonohy Kostky, která bude sloužit pro změnu nového ÚP. Do té doby budou ponechány návrhové plochy pro veřejnou vybavenost V/a2/s a V/a2/n. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345646
Příl.:

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

1748

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 Veveří..... [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Vznáším zásadní námitku proti návrhu ÚP. Jsem majitelem nemovitosti č. p. [redacted] **k.ú. Veveří. Nesouhlasím se zařazením mé nemovitosti do plochy SO-1 a s vedením plochy pro doparvu přes moji nemovitost.**

Zařazení mé nemovitosti do plochy SO-1 neodpovídá jejímu využívání. Vedení komunikace přes moji nemovitost je nepřiměřené omezení. Koridor komunikace je možné bez problémů vést mimo moji nemovitost a tak dosáhnout žádaného účelu. Koridor není zařazen mezi VPS.

V Brně dne 25.06. 2021.

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345616/2021
Námitky

MMB/0345616/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je vyjádřen nesouhlas se zařazením pozemku 727/2 v k.ú. Veveří do plochy S/o1 a s vedením plochy veřejných prostranství přes tento pozemek.

Dle platného ÚPmB je pozemek součástí zvláštní plochy rekreační zeleně (ZR). Tyto plochy byly z hlediska přístupu vymezování ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na jejich stávající využití v novém ÚPmB vymezovány do ploch městské zeleně nebo převážně do ploch sportu. Vymezením plochy sportu je tedy zachována přiměřená kontinuita ve funkčním využití plochy. Vymezení plochy veřejných prostranství vychází z logického potřebného propojení stávajících komunikací z ulice Údolní na ulici Rybkova. Je tak řešen veřejný zájem na zajištění prostupu územím. Nicméně dle kap. 6.2 závazné textové části z navrhovaných regulativů vyplývá, že jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Jsou podmíněně přípustné i záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní za podmínek uvedených v kap.6.2. V případě realizace dopravní infrastruktury pak bude řešena její přesná poloha umístění a majetkoprávní vypořádání pozemku v rámci územního řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345620
Příl.:

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

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

2973

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345620/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f21

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 - Bohunice parc. č [redacted]

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

Městská část	Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Lokalita mezi ul. U Leskavy a Souhrady, ul. Dvořiště
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	bez označení

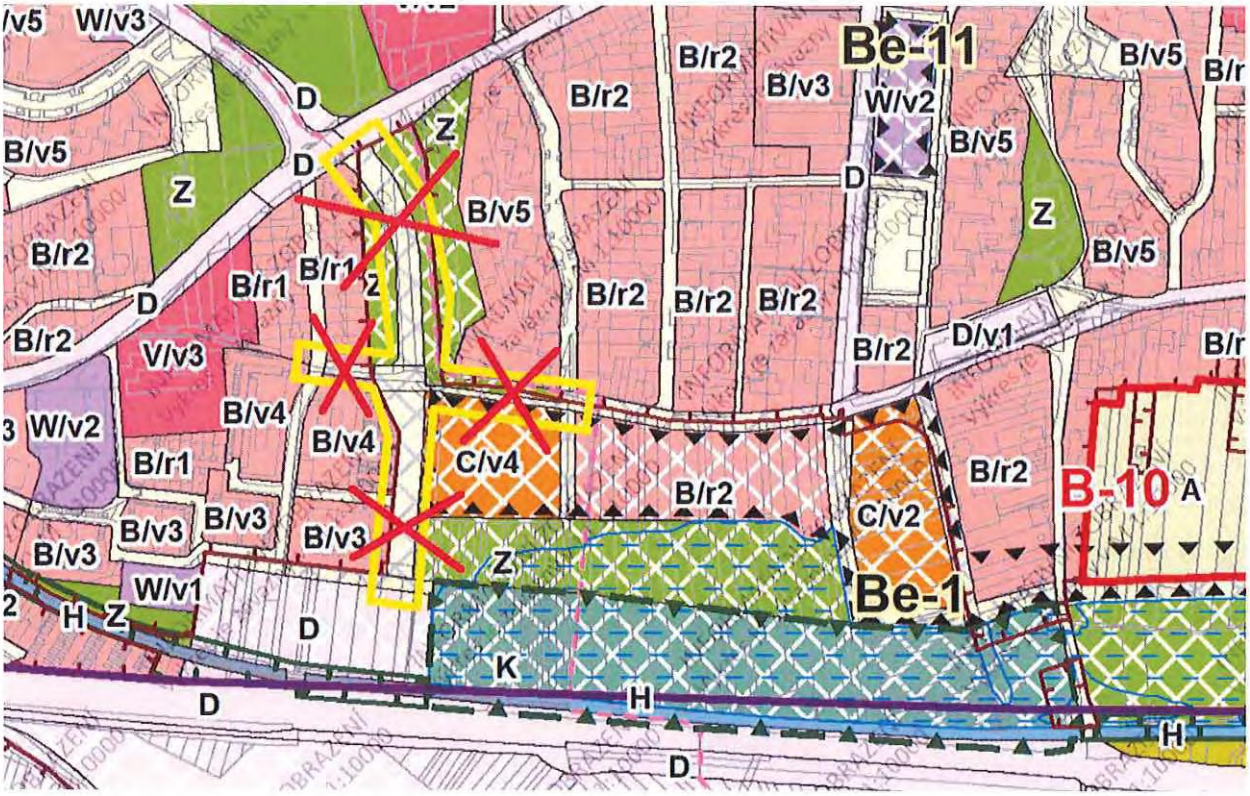
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako [redacted] k.ú. Bohunice zásadně nesouhlasím s navrhovanou komunikací propojující ul. Elišky Přemyslovny s budoucí železniční stanicí Brno-Starý Lískovec a novým terminálem MHD souběžně vedoucí východně s ul. U Leskavy. Tato navrhovaná komunikace by významně narušila pohodu stávajícího bydlení svými imisemi, a to především hlukem, vibracemi a exhalacemi, které současná poloha ul. U Leskavy eliminuje vzrostlou zelení mezi ul. U Leskavy a bytovými domy na ul. Souhrady. Trvám na zachování funkční plochy „Z" v plné míře, a tím zachování vzrostlé zeleně v maximální možné míře (nyní plochy ZP a R). Trvám na zachování stávajícího řešení napojení terminálu MHD a budoucí železniční stanice Brno-Starý Lískovec ulicí U Leskavy tak, jak bylo v plánu již při vzniku stávajícího platného ÚP a jehož podmínky měl investor obytného souboru Leskava respektovat a stavět obytný soubor v souladu s platným ÚP. Zásadně se neslučuji s myšlenkou, aby byl zájem jednotlivce (investora obytného souboru Leskava) upřednostněn před zájmem široké veřejnosti a ochranou životního prostředí.
Zároveň nesouhlasím s navrhovaným prodloužení ul. Dvořiště v úseku od křížení s ul. Souhrady směrem na západ k ul. U Leskavy pro dopravu. Toto propojení zavleče významnou část dopravy do bezprostřední blízkosti

bytových domů a přímo do stávajícího obytného souboru Leskava, což opět velmi naruší pohodu bydlení. Nárůst dopravy bude vzhledem k budovaným veřejným stavbám (železniční stanice a terminál MHD) značný.

Grafické znázornění k textu námitky:



V Brně dne 28.06.2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345620/2021
Námitky

MMB/0345620/2021

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
Došlo dne 13 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345626

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1126

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:	

Jsm ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

Já, výše uvedený spolumajitel pozemku p. č. [redacted] podávám SOUHLASNOU připomínku se změnou funkční plochy v rozvojové lokalitě Li-21 na zmíněném pozemku p. č. [redacted] z plochy městské zeleně Z (dle návrhu ÚP 2020) na plochu bydlení B/r2 (upravený návrh ÚP 2021).

Navrhovaná změna na plochu bydlení částečně odpovídá i současnému územnímu plánu, kdy horní část pozemku přiléhající na ulici Novolíšeňská je určen k výstavbě bydlení. Viz příloha.
Zachování plochy bydlení v minimálním rozsahu dle současně platného územního plánu je tedy nezbytné.

V případě opětovné změny plochy p. č. [redacted] na plochu městské zeleně/zahrádek vůči současně platnému územnímu plánu by došlo ke znehodnocení pozemku a dle § 102 stavebního zákona bych žádal náhradu škody ze strany města.

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

**nehodící se škrtněte*

Souhlasná připomínka k upravenému návrhu ÚPmB 2021 – příloha

Současný ÚPmB:



Upravený návrh ÚPmB 2021:



MMB/0345626/2021
Námitky

MMB/0345626/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Tento pozemek byl na základě akceptování Vaší námitky po prvním veřejném projednání návrhu nového ÚPmB změněn spolu s okolními na plochu bydlení zařazenou pod rozvojovou lokalitu Li-12. Po opakovaném veřejném projednání ale vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Pořizovatel ale současně uplatnil pokyn plochu bydlení na Vašem pozemku ponechat. Námitce se tedy vyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345631
Příl.:

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

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

2974

~~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.	

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345631/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f2d

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	Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Zástavba v areálu bývalé zahradnické školy při ul. Lány
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Be-1 (B-10, B-9)

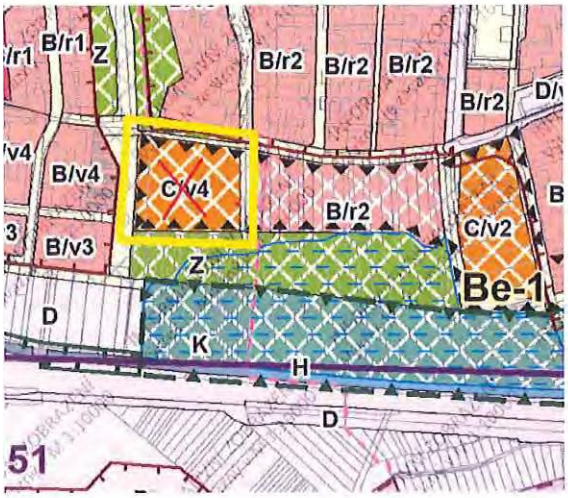
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Územní vymezení věcně shodné připomínky:

1

ČÁST 1 - plochy C/v4 navržené v rámci lokality Be-1, městská část Brno-Bohunice, při ul. Lány, dle zákresu:



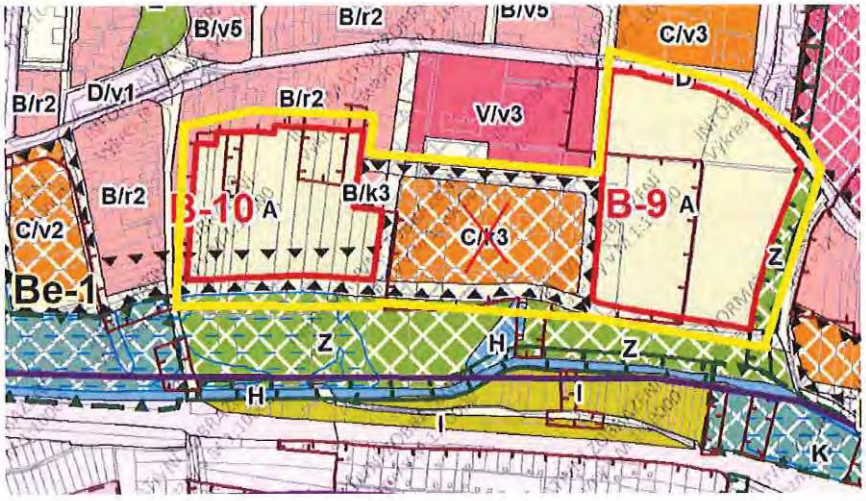
Připomínka:

Jako [redacted] k.ú. Bohunice a jeho manželka zásadně nesouhlasíme s navrhovanou plochou C/v4 v západní části lokality Be-1. Požadujeme vycházet ze stávajícího skutečného využití území, kterým je funkce městské zeleně, funkční typ plocha rekreační zeleně. Zásadně se neslučujeme s myšlenkou, aby byl zájem jednotlivce (vlastníka pozemku v předmětné části lokality Be-1) upřednostněn před zájmem široké veřejnosti a ochranou životního prostředí. Změnou plochy na C/v4 zmizí velmi oblíbená lokalita využívána širokou veřejností pro rekreaci, procházky a průchod volnou zelení až k vodnímu toku Leskava. Tento průchod umožňuje propojení se zelení podél vodního toku Leskava až do k.ú. Horní Heršpice. Zastavění této části taktéž významně navýší dopravní zatížení celé lokality. Vzrostlá zeleň významně podporuje pohodu bydlení v této lokalitě, zajišťuje kvalitní životní prostředí, které je vhodné především v takto zastavěných lokalitách chránit a pečovat o něj. Nově vysazená zeleň nemůže plnohodnotně nahradit stávající vzrostlou zeleň v takovém měřítku, v jakém, se v dané lokalitě nyní vyskytuje.

1

2

ČÁST 2 - plochy C/k3 a A navržené v rámci lokality Be-1, městská část Brno-Bohunice, při ul. Lány, dle zákresu:



2

Připomínka:

Nesouhlasíme s umístěním rezervy (A) B-9 a B-10 s určením budoucího využití k bydlení. Určení budoucího využití předurčuje budoucí ráz lokality. Trváme na zachování stávající stabilizované nestavební volné ploše s využitím pro zemědělství. Požadujeme stanovit plochy zemědělské, případně plochy městské zeleně, vycházející ze stávajícího skutečného využití, případně částečně stanovit funkční typ B/r1, a nahradit tak stávající plochy C/k3, současně však nejméně 1/5 rozlohy plochy C/k3 vymezit jako plochu městské zeleně (Z)

2

propojující stávající bydlení v sídlišti v prodloužení ul. Arménská na plochu Z jižně od lokality Be-1. Požadujeme vymezit veřejná prostranství, komunikace a chodníky pro zajištění prostupnosti řešeného území, 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) v prodloužení ul. Arménská s plochou městské zeleně jižně od lokality Be-1.

2

Odůvodnění věcně shodné připomínky:

S ohledem na velmi intenzivní zástavbu bohunického sídliště a vysokou dopravní zátěž území navrhujeme stanovit plochy zemědělské nebo městské zeleně vycházející ze stávajícího skutečného využití, případně částečně stanovit funkční typ B/r1, tj. bydlení v rodinných domech nejnižší výškové úrovně. 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.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345631/2021
Námitky

MMB/0345631/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

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 Proto lze námitce vyhovět pouze částečně.

Námitka č.2

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.

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. 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.

MMB/0345631/2021
Námitky

Vymezení územních rezerv bydlení nezakládá možnost takového využití, vyznačuje pouze potenciál území. Prokázání vymezení konkrétní funkční plochy (pro změnu v území) je nutno následně teprve prověřit a její potřebu v území prokázat. Neznamená, že po vydání nového ÚP k takové změně v území následně dojde.
Území, která byla pro stavební využití pro bydlení v návrhu ÚP určena, ale byla následně v upraveném návrhu vypuštěna, bylo žádoucí převést do územních rezerv; rezervy pro bydlení mají indikovat území, kam byl v novém ÚP rozvoj již jednou směrován. Proto územní rezervy B-9 a B-10 zůstanou ponechány a lokalita zůstane beze změny i pro 2. opakované veřejné projednání v 12/2021.

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

1429

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Doručené 24 05 2021
Č.j. MMB 0345635
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: [redacted]	
Jsem občan města Brna	

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

katastrální území ……Bystrc…… parc. č. [redacted]……

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

Městská část	Brno-Bystrc
Katastrální území	Bystrc
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Kozí Horka
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	1.4.Bystrc

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh……0…….. celkový počet stran všech příloh……

Uplatňuji námitku diskriminačního a nerovného přístupu k vlastníkům pozemků v lokalitě Kozí Horka. Rozdělení na plochu zahrádek („I“) a rekreační plochu („R/r1/i“) je zřejmou libovůlí a nelogické, byť pozemky mají v katastru nemovitostí shodné vymezení („druh pozemku“) jako orná půda či zahrádky, a navržená hranice nerespektuje kupř. přirozenou hranici, kterou tvoří lesní pozemky oproti pozemkům zemědělského půdního fondu, nebo faktický aktuální stav užívání dotčených pozemků v této lokalitě. Rozdílný přístup není v návrhu územního plánu ani nijak vysvětlen a zdůvodněn, proč právě a které pozemky jsou pozemky „ploch rekreace“ a jiné již jen „plochami zahrádek“, a to s různými právy, pokud jde o stavby individuální rekreace. Přitom typově stejným pozemkům (podle „druhu pozemku“ v katastru nemovitostí) takový případný územní plán zakládá jednotlivým vlastníkům rozdílná práva, širší práva pro vlastníky pozemků zahrnutých do „ploch rekreace“, omezenější práva pro vlastníky pozemků zahrnutých do „ploch zahrádek“. Mám za to, že daná lokalita, plocha, by tak měla mít shodné využití, tedy vlastníci jednotlivých pozemků by měli mít stejná práva.

Pro stávající stavby individuální rekreace v plochách rekreace - R, případných plochách zahrádek - I, jejichž zastavěná plocha převyšuje max. nově stanovenou zastavěnou plochu, požaduji zajistit ochranu stávajícího stavu jako mají stavby individuální rekreace na plochách lesních L.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345635/2021
Námitky

MMB/0345635/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. Požadavek na změnu na plochu rekreace není akceptovatelný, neboť rozsah vymezení ploch rekreace v návrhu ÚP vychází ze schváleného (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacího podkladu: Územní studie Rekreační oblast Přehrada – výsledný návrh (zpracovatel Ateliér ERA, 8/2013) a je v souladu se schválenými Pokyny pro dopracování návrhu nového ÚP. Územní studie komplexně vyhodnotila rekreační potenciál rekreační oblasti, rozsah a kvalitu přírodního zázemí pro rekreační aktivity, stanovila udržitelnou míru jejich exploatace a navrhla úpravu regulativů pro způsob využití ploch a prostorového uspořádání rekreační oblasti.
Návrhem nového ÚPmB je potvrzen stávající stav využití tohoto území.

Územní plán člení celé správní území města Brna v souladu s potřebami města na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž jako „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).
Celé řešené území je rozděleno bezezbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2). Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Návrh nového ÚPmB současně stanovuje obecný regulativ na využití území: Jestliže účel využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídá hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, jsou záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) podmíněně přípustné za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení stanoveného hlavního nebo přípustného využití.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345645
Příl.:

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

1125

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 Brno Líšeň (612 405) parc. č [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

Já, výše uvedená spolumajitelka pozemku p. č [redacted] podávám SOUHLASNOU připomínku se změnou funkční plochy v rozvojové lokalitě Li-21 na zmíněném pozemku p. č [redacted] z plochy městské zeleně Z (dle návrhu ÚP 2020) na plochu bydlení B/r2 (upravený návrh ÚP 2021).

Navrhovaná změna na plochu bydlení částečně odpovídá i současnému územnímu plánu, kdy horní část pozemku přiléhající na ulici Novolíšeňská je určena k výstavbě bydlení. Viz příloha.
Zachování plochy bydlení v minimálním rozsahu dle současně platného územního plánu je tedy nezbytné.

V případě opětovné změny plochy p. č [redacted] na plochu městské zeleně/zahrádek vůči současně platnému územnímu plánu by došlo ke znehodnocení pozemku a dle § 102 stavebního zákona bych žádala náhradu škody ze strany města.

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

**nehodící se škrtněte*

Souhlasná připomínka k upravenému návrhu ÚPmB 2021 – příloha

Současný ÚPmB:



Upravený návrh ÚPmB 2021:



MMB/0345645/2021
Námitky

MMB/0345645/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Tento pozemek byl na základě akceptování Vaší námitky po prvním veřejném projednání návrhu nového ÚPmB změněn spolu s okolními na plochu bydlení zařazenou pod rozvojovou lokalitu Li-12. Po opakovaném veřejném projednání ale vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Pořizovatel ale současně uplatnil pokyn plochu bydlení na Vašem pozemku ponechat. Námitce se tedy vyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0445647
Příl.:

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

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

2975

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345647/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f3c

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 - Bohunice parc. č. 2874

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

Městská část	Bohunice
Katastrální území	Bohunice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Lokalita mezi ul. U Leskavy a Souhrady, ul. Dvořiště
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	bez označení

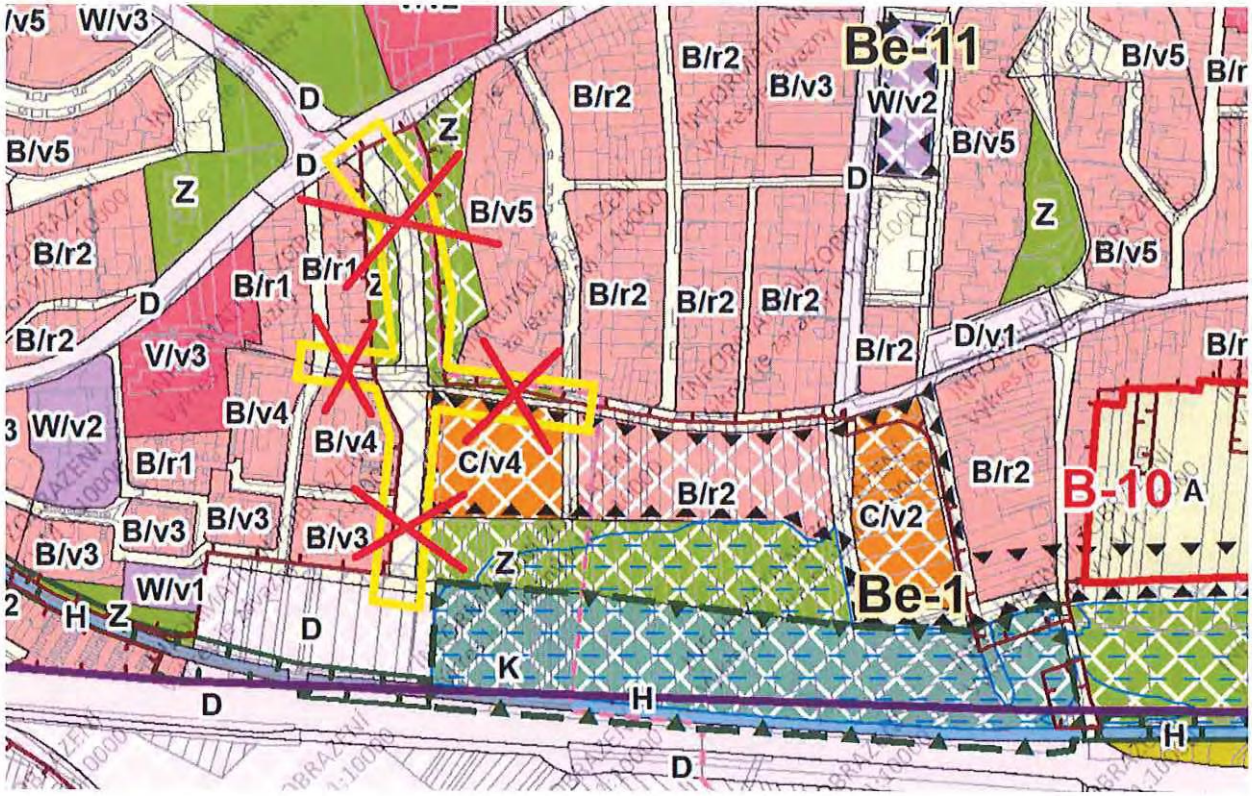
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako [redacted]
k.ú. Bohunice, která má na této adrese trvalé bydliště, zásadně nesouhlasím s navrhovanou komunikací propojující ul. Elišky Přemyslovny s budoucí železniční stanici Brno-Starý Lískovec a novým terminálem MHD souběžně vedoucí východně s ul. U Leskavy. Tato navrhovaná komunikace by významně narušila pohodu stávajícího bydlení svými imisemi, a to především hlukem, vibracemi a exhalacemi, které současná poloha ul. U Leskavy eliminuje vzrostlou zelení mezi ul. U Leskavy a bytovými domy na ul. Souhrady. Trvám na zachování funkční plochy „Z" v plné míře, a tím zachování vzrostlé zeleně v maximální možné míře (nyní plochy ZP a R). Trvám na zachování stávajícího řešení napojení terminálu MHD a budoucí železniční stanice Brno-Starý Lískovec ulicí U Leskavy tak, jak bylo v plánu již při vzniku stávajícího platného ÚP a jehož podmínky měl investor obytného souboru Leskava respektovat a stavět obytný soubor v souladu s platným ÚP. Zásadně se neslučuji s myšlenkou, aby byl zájem jednotlivce (investora obytného souboru Leskava) upřednostněn před zájmem široké veřejnosti a ochranou životního prostředí.
Zároveň nesouhlasím s navrhovaným prodloužení ul. Dvořiště v úseku od křížení s ul. Souhrady směrem na západ k ul. U Leskavy pro dopravu. Toto propojení zavleče významnou část dopravy do bezprostřední blízkosti

bytových domů a přímo do stávajícího obytného souboru Leskava, což opět velmi naruší pohodu bydlení. Nárůst dopravy bude vzhledem k budovaným veřejným stavbám (železniční stanice a terminál MHD) značný.

Grafické znázornění k textu námitky:



V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345647/2021
Námitky

MMB/0345647/2021

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.

1670

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -08- 2021
Č.j.: 0345657
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

Číslo podání	VERX0500346

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

Námitka	číslo:	1	

Jako výlučný vlastník pozemku parc. č. [redacted] k.ú. Jundrov podávám tyto námitky:
Výše uvedený pozemek je historicky využívány k rekreačním a zahrádkářským účelům. Na pozemku p.č. [redacted] jsou vysazeny ovocné stromy, okrasné květiny a sezónní plodiny. Přístup na uvedené pozemky je z veřejné komunikace. Na uvedené pozemky je zajištěn zdroj el. energie. Na pozemek je rovněž zavedena voda prostřednictvím čerpadla a přívodní trubky vody z řeky Svratky. Součástí pozemku je taktéž zahradní chata o ploše 10m2, a to v části pozemku nejvzdálenějším od řeky Svratky.
Výše uvedené pozemky jsou připojeny na dopravní a technickou infrastrukturu a uvedené pozemky jsou historicky a dlouhodobě užívány k rekreaci a zahradničení. Tomu odpovídá i jejich umístění nacházející se v blízkosti vodního toku. Jedná se o pozemky trvale a dlouhodobě obhospodařované a využívané pro pěstitelské činnosti (zahradničení, ovocnářství).
Zásadně nesouhlasím se zařazením části pozemku p.č. [redacted] do ploch „K" – krajinná zeleň, plochy Změn. Vzhledem ke vhodnému umístění pozemku p.č. [redacted] v sousedství veřejného prostranství „Na Prašníci" a v návaznosti na prostor na parcele [redacted] kde je rozmístěn městský mobiliář a která již slouží k veřejné rekreaci, navrhuji, aby tyto pozemky byly zařazeny do ploch „R" , neboť by takový krok do budoucna umožnil vytvoření podmínek nejen pro individuální rekreaci, ale taktéž umožnil vznik služeb pro veřejnost odpovídající rekreačnímu charakteru lokality, např. půjčovnu pomůcek pro vodní sporty či občerstvovací služby.
Žádám, aby výše uvedené pozemky byly zařazeny v rámci Změn do plochy rekreace „R" , neboť takovému zařazení odpovídá historicky dosavadní a současný způsob využití uvedených pozemků v dané lokalitě, pozemky jsou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu vč. přístupu na uvedené pozemky. Tedy předmětné pozemky splňují veškerá kritéria a parametry do plochy rekreace, neboť zařazením do těchto ploch nedojde ke snížení kvality prostředí, nedojde ani ke změně využití, zařazení je možné i za situace, kdy uvedené pozemky jsou dotčeny retenční plochou rozlivu vztahující se k vodnímu toku v dané oblasti.
Vzhledem k výše uvedenému žádám zařazení pozemku p.č. [redacted] z plochy „K" do plochy změnové „R".

Příloha: informace o pozemcích

V Brně dne 28.6.2021	Podpis [redacted]

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

MMB/0345657/2021
VERX0500346
Námitky

MMB/0345657/2021
VERX0500346

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě námitek vlastníků pozemků v této lokalitě zadal pořizovatel po prvním veřejném projednání návrhu nového územního plánu pokyn prověřit možnost ponechání části pozemků podél ulice Ke Káčatům a Optátova v k.ú. Jundrov v ploše zahrádek s ohledem na protipovodňová opatření a související vymezený retenční prostor. Část plochy zahrádek - I zde tedy byla zachována v největším možném rozsahu, ale další změna lokality z plochy krajinné zeleně v blízkosti vodního toku na požadovanou plochu rekreace R není z územního hlediska možná, vzhledem k vymezenému retenčnímu prostoru řeky. Ten vychází z koncepce protipovodňové ochrany, kterou ukládá řešit nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR JMK a která je ve veřejném zájmu. V retenčním prostoru je přípustné využití pro plochy krajinné zeleně (viz kap. 6.3.3.15 závazné textové části), avšak s vyloučením nových staveb a oplocení. Přípustné jsou komunikace, sítě technické infrastruktury a stávající objekty. Podmíněně přípustné je vybavení pro sportovní a volnočasové aktivity, mimo budov, a změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Pozemek v ploše K bude možné do realizace cílového stavu plochy, kdy se předpokládá majetkoprávní vypořádání, využívat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1400

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	OŘEŠÍN STAVBA V DRUHÉ ŘADĚ

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
MMB: 034565/8

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 OŘEŠÍN (712680), parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	BRNO – OŘEŠÍN
Katastrální území	OŘEŠÍN (712 680)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	Námitka č. 2 Vznášíme námitku proti navrhovanému omezení stavby v druhé řadě v lokalitě Ořešín. Toto omezení diskriminuje současné vlastníky a hlavně starousedlíky, chtějící mít možnost stavby pro své potomky na svých pozemcích.
- grafická příloha ☐ ano ☐ ne - další přílohy	
V BRNĚ dne 26.06.2021	Podpis [redacted]

V BRNĚ dne 26.06.2021	Podpis: [redacted]
V BRNĚ dne 27.06.2021	Podpis:
V BRNĚ dne 27.06.2021	Podpis:
V BRNĚ dne 27.6.2021	Podpis:
V BRNĚ dne 27.6.202	Podpis:
V BRNĚ dne 29.6.2021	Podpis:
V ..... dne	Podpis: .....
V ..... dne	Podpis: .....
V ..... dne	Podpis: .....
V ..... dne	Podpis: .....
V ..... dne	Podpis: .....
V ..... dne	Podpis: .....
V ..... dne	Podpis: .....

MMB/0345658/2021
Námitky

MMB/0345658/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Jak uvádí pravidla pro uspořádání zástavby v rezidenční nízkopodlažní (která je typická pro MČ Brno-Ořešín), je zástavba uvnitř stavebně založeného území možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci. Cílem regulativu je zajistit výstavbu pouze při současném respektování systému ulic a zajistit řádnou dopravní dostupnost staveb a minimalizovat závlekové komunikace vytvářejících nevhodné urbanistické podmínky. Veškeré pozemky uváděné podateli jsou zařazeny do návrhových a stabilizovaných ploch bydlení. Zástavba pozemků je tedy možná při dodržení podmínek kladených návrhem. Pozemky zasahují do rozvojové lokality Or-2, ve které je stanovena podmínka pro rozhodování v území v podobě územní studie, která prověří budoucí uspořádání lokality. Návrh územního plánu taktéž vymezuje v místě kostru sítě veřejných komunikací a zástavba předmětných pozemků tak bude umožněna i bez závleků.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345659
Příl.:

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

2976

Odesílatel:

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345659/2021
listy: přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f47

[redacted]

V Brně dne 28.6.2021

Věc: připomínka k novému ÚPmB

Jako vlastník pozemku p.č [redacted] v k.ú. Kníničky podávám následující připomínku:

Opakovaně žádám o zapracování územní studie „Rekreační oblast přehrada" do ÚPmB, tj. aby moje pozemky byly navrženy pro výstavbu rodinných domů.

Je v mém zájmu, aby si na tomto pozemku moje děti s rodinami postavili rodinné domy bez aktuálního omezení z pohledu zastavěné plochy nebo výšky domu.

Na sousedních pozemcích - Rozdrojovice - je již provedeno zasíťování ploch určených pro výstavbu rodinných domů-stavební úřad Kuřim již před několika lety vydal stavební rozhodnutí-dokumentace je uložena u obecního úřadu Rozdrojovice. Výstavba rodinných domů v této lokalitě již probíhá.

Výstavba v rodinných domů je v dané lokalitě v souladu s celkovou urbanizací daného území.

S pozdravem [redacted]

MMB/0345659/2021
Námitky

MMB/0345659/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní studie Rekreační oblast Přehrada - výsledný návrh (2013), která sloužila jako odborný podklad, na předmětném pozemku vymezení plochy bydlení nepředpokládá. Vymezení plochy bydlení není v místě žádoucí. Z pohledu města Brna se jedná o exklávu funkčně propojenou s jinou obcí. Taktéž je vhodné zachovat přírodní ráz rekreační oblasti. Lokalita přehrady představuje nejvýznamnější rekreační oblast města, a jako taková byla zpracovatelem identifikována jako významná neformální hodnota. Je tedy žádoucí rekreační oblasti zachovat. Vymezení ploch bydlení by narušovalo samu podstatu rekreační oblasti.

2 114

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345672
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat.** Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

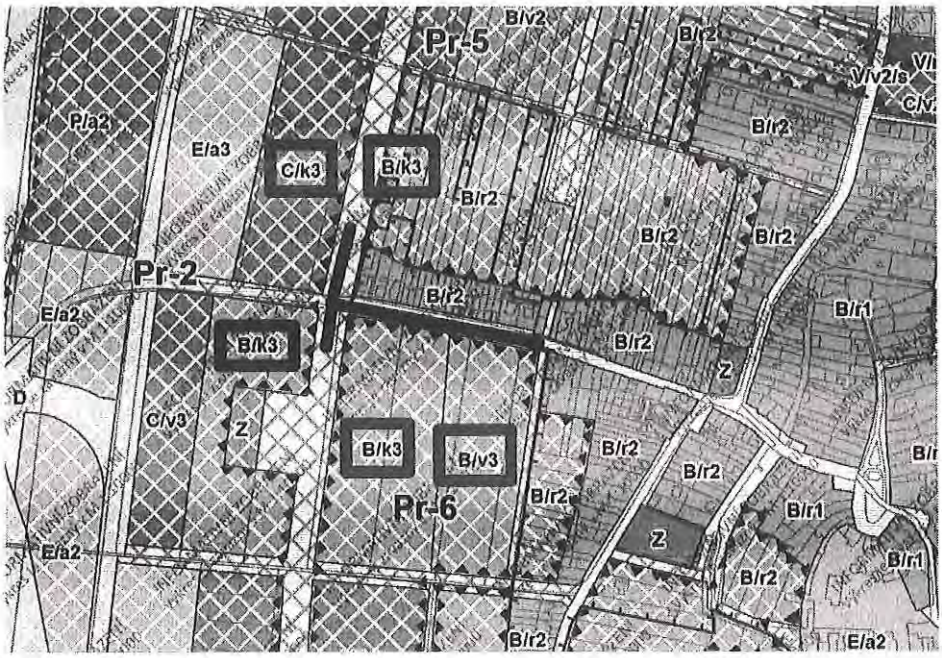
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (US-25 a US-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

8 8

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

9 9

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázkou, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

0. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345672/2021
Námitky

MMB/0345672/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345672/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345672/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345672/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345680
Příl.:

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

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

2977

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345680/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f57

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: Líšeň parc. č. [redacted] zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Líšeň, obec Brno, Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

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

Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted] zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Líšeň, obec Brno,
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	K

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Podávám tímto námitku proti návrhu územního plánu Statutárního města Brna (dále jen „město Brno") ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, jakožto vlastník pozemků dotčených návrhem územního plánu, a to pozemku par. č. [redacted] zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Líšeň, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „pozemek").

V platném územním plánu města Brna je pozemek zakreslen jako plocha s objektem pro individuální rekreaci. V navrhovaném územním plánu je pozemek veden jako plocha krajinné zeleně zařazen v plochách změn. Podávám tímto jakožto vlastník pozemku par. č. [redacted] zapsaný na LV č. [redacted] pro k.ú. Líšeň, obec Brno námitku proti návrhu zařazení zmíněného pozemku jako plochu krajinné zeleně.

V Brně dne 29.6.21	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345680/2021
Námitky

MMB/0345680/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s plochou krajinné zeleně a vymezeným biokoridorem ÚSES a požaduje plochu bydlení.

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 pozemku p.č. 3996 v k.ú. Líšeň resp. předmětného území. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná zeleň s prvky ÚSES, pozn. také v platném ÚPmB je vymezen biokoridor ÚSES) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálním biokoridorem.

Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (především volné plochy/nestavební pozemky bez zástavby vykazující vyšší biodiverzitu), 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. Zúžení předmětného biokoridoru je na navazujících pozemcích vyvoláno především podmínkami danými předmětným územím (zejména prostorové parametry) - část pozemků je totiž již zastavěna stavbami nebo je na nich vytvořena zpevněná plocha.

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 je v upraveném Návrhu ÚPmB pozemek p.č. 3996 v k.ú. Líšeň resp. celé předmětné území aktuálně důvodně určeno jako plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES).

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

1406

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD **U – 1, Útěchov-jih**	**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: 0345683
Příl.:

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

nejsem občan města Brna

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

katastrální území: Útěchov u Brna parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 3

NÁMITKA:
Žádáme v lokalitě Ú – 1, Útěchov-jih provést úpravu dle „Námitky k vymezení zastavitelné plochy"- „Podání k návrhu", podané 30.6. 2020", která je zároveň přílohou č.1 této námitky.

ZDŮVODNĚNÍ:

1.) **Po jednání s investičními profesionály lze i na těchto pozemcích realizovat stavbu s tím, že budou respektována ochranná pásma.**
2.) **Uvedené v Příloze 2 v celém znění, včetně námitek, již tam uvedených k datu 15.6.2020**
3.) **Uvedené v Příloze 3 – doplnění podání - ve znění již tam uvedených čtyř bodů z data 5.2.2021**

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

Příloha 1

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

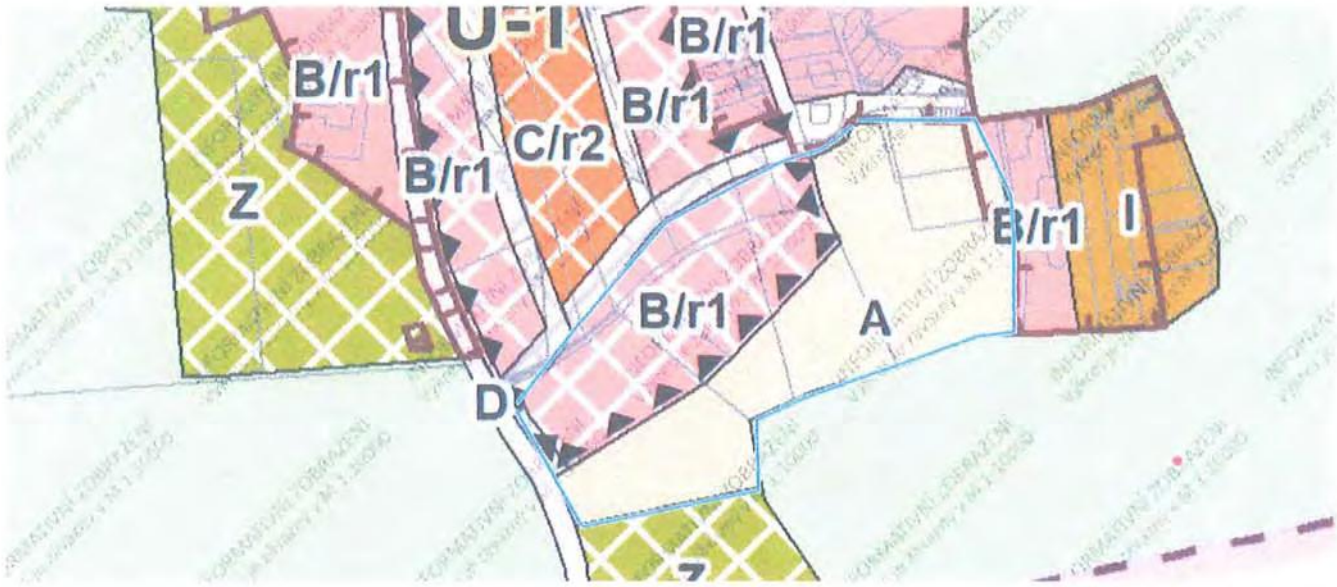
Návrh Územního plánu města Brna

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

Námitka	**číslo:**	1	

Námitka k vymezení zastavitelné plochy U-1 v k.ú. Útěchov u Brna.
[redacted]
do návrhu zastavitelné plochy určené pro bydlení.
Odůvodněním této námitky jsou tyto předkládané body:
Předkládané vymezení podpoří začlenění rozšířené zastavitelné plochy do kompaktní struktury Útěchova. Propojí nově navrhované plochy vymezené se stávající obytnou zástavbou, kterou návrh připravovaného územního plánu řadí do ploch stabilizovaného bydlení. Tímto vymezením bude podpořeno i řešení dopravní a technické infrastruktury.
Jako majitelé pozemků dlouhodobě usilujeme o přípravu této lokality pro umístění rodinných domů. Z naší strany byly do této přípravy vloženy nejen čas, ale i finanční prostředky na projekční přípravu a podíl z realizace přeložky VTL.
Jedná se o realizaci přeložky VTL plynovodu Brno – Adamov 250/25. Přeložka byla realizovaná a přemístěna do nové polohy při kraji pozemků a tím pozemky uvolnila pro budoucí zástavbu. Návrh připravovaného územního plánu na tuto skutečnost nereflektuje.

Námitka číslo 1 (zákres)



[redacted]

V KÁJOVĚ dne 29.6.2020	Podpis

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

Příloha 2

Věc: Podání námitky

Vlastníci: [redacted]

Čísla parcel:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 14. 6. 2020
Č.j. MMB
Příl.

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 949/67

Vážení, my, níže podepsaní vlastníci pozemků podáváme námitku vůči dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna*. Jsme původní majitelé uvedených parcel (nikoliv překupníci, spekulanti) a již od roku 2006 byly tyto parcely opakovaně navrhovány jako plochy pro bydlení, a to vždy s kladným stanoviskem zastupitelstev naší městské části. Navrhované plochy zeleně pro zemědělství nemůžeme akceptovat, neboť se této profesi nevěnujeme a připomínáme, že zde v časech totality působící státní statek Brno-venkov přestal hospodařit, a to pro nejnižší bonitu půdy – zde krom plevelu v podstatě neroste nic! Usilujeme o střídmé zastavění rodinnými domy do výšky 7m, aby ústrojně navázaly na stávající zástavbu v příměstském Útěchově. Výstavba je již tak limitována blízkostí lesa i vedením velmi vysokého napětí. Z pohledu obce (městské části i Brna) je vhodné toto tehdejší pole (celou lokalitu Útěchov-jih) pojmout jako celek a architektonicky – i s ohledem na ochranná pásma – řešit obslužnou komunikaci, odstavná stání a parkoviště.

Zdůvodnění:

- parcely neumožňují zemědělskou činnost (zmíněná bonita půdy)
- obec je obklopena smíšenými lesy s desítkami lesních cest, požadavek tzv. veřejné zeleně na již tak malém katastru obce je nadbytečný
- za posledních 14 let tyto parcely byly navrhovány na plochy pro bydlení, bylo tomu tak až do jara 2020 (dle vyjádření starosty MČ) a to i v tehdejší tzv. aktualizaci územního plánu

V Brně dne 11. 6. 2020

[redacted]

Příloha 3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 12 -02- 2021
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

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

V Brně dne 12. 2. 2021

Věc: doplnění podání uplatněného v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna

K č.j. MMB0270798/2020

Svoje podání vedené pod výše uvedeným číslem jednacím doplňuji následovně:

1. Jak vyplývá ze stávajícího Územního plánu (dále jen ÚP) a jeho [redacted] tualizace ÚP, byla plocha pozemku [redacted] v lokalitě Dlouhé vrchy, Brno – Útěchov určena pro bydlení. Tato změna byla řádně schválena Zastupitelstvem města Brna. Posléze byla celá Aktualizace zrušena rozhodnutím Vrchního soudu na základě připomínek k úplně jiným lokalitám. **Proti úpravě provedené v lokalitě výše popsané nebyla vznesena, ani u soudu, ani v žalobě, jediná připomínka, tedy majitelé těchto pozemků se stali obětí vedlejších škod (collateral demage), které by rozhodně neměly být součástí úředních rozhodnutí.**

2. Odkazování na ornou půdu a její případný úbytek je neopodstatněné. Výše uvedené pozemky nebyly nikdy využívány jako orná půda především vzhledem k velmi nízké až zanedbatelné kvalitě, naopak jako orná půda sloužila až donedávna půda na pozemcích, které jsou nyní navrženy k zastavění.

3. **V připomínkovaném návrhu je z nepochopitelných důvodů provedena legalizace černých staveb, ke kterým dokonce ani není zajištěna přístupová komunikace a jsou obsluhovány opět černou komunikací devastující lesní pozemky. Přitom tyto černé stavby jsou postaveny na lesní a orné půdě.**

4. **Úhor sloužící pouze k venčení psů není jistě takovým příspěvkem k ochraně zeleně, aby bylo možno připomínkovaný návrh schválit bez zapracování mnou navrhované úpravy, zvláště v městské části, která oplývá vzrostlou zelení, stromy a keři, a leží uprostřed lesů.**

Za pochopení a zapracování mé připomínky přede[redacted]

[redacted]

MMB/0345683/2021
Námitky

MMB/0345683/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. 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 a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů, terénních šetření a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Předmětné území Útěchova tak mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na vypuštění plochy U/Z/2 a redukcí plochy U/B/1 a ponechání tohoto území v ploše zemědělské. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, nadto dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace souhlasí s předloženým řešením (upraveného) Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Útěchov. Předmětný pozemek p.č. 99/30, 99/39 a zčásti 97/1 v k.ú. Útěchov byl v Konceptu ÚPmB součástí plochy U/Z/2, a proto je nyní v (upraveném) Návrhu ÚPmB v souladu s výše uvedeným vymezen jako plocha zemědělská. Vzhledem k upřesnění vedení VTL plynovodu a na základě námitek a připomínek uplatněných v rámci projednání Návrhu ÚPmB (2020) došlo k úpravě plochy bydlení v jihovýchodní části rozvojové lokality U-1, která byla na části pozemku p.č. 99/30 rozšířena.

Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci rozvojové lokality U-1 Útěchov-jih a jejího okolí je detailněji popsáno v textové části odůvodnění – Příloha č. 1.2 karty lokalit v příslušné kartě rozvojové lokality U-1, ze které vyplývá:

"Rozvojová lokalita přímo navazuje z jihu na současnou nízkopodlažní rezidenční zástavbu MČ Útěchov. Řešení rozvojové lokality souvisí se změnou platného ÚPmB B168/15-0/Z. Oproti změně B168/15-0/Z vymezuje podél ul. Adamovská plochu bydlení a plochu smíšenou obytnou tak, aby bylo sídlo kompaktní a bylo zabráněno vzniku zemědělských ploch uvnitř zastavěného sídla. Rozvojová plocha dotváří volnou zástavbou jižní část městské části. V centru rozvojové lokality je vymezena plocha smíšená obytná, která by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele a umožnit umístění nové mateřské školy. V území je nutné výstavbu koordinovat s ochrannými pásmy VVN a VTL plynovodu (byla realizována přeložka) a ochranné pásmo lesa. Území určené k výstavbě bylo oproti změně ÚPmB B168/15-0/Z zmenšeno v jižní části tak, aby mezi lesním porostem a budoucími zahradami nízkopodlažní zástavby vznikl pás nezastavěného území. MČ Útěchov tak nebude zcela zastavěna a nepřijde o poslední volné plochy mezi zástavbou a lesním porostem.". Z předmětné karty lokalit dále vyplývá "… Navržené plochy bydlení (a plochy veřejných prostranství) bezprostředně navazují na stávající zástavbu rodinných domů na jižním okraji MČ Útěchova (při ulici Adamovská) a jsou dobře napojitelné na stávající sítě technické a dopravní infrastruktury. Stejně tak i plocha smíšená obytná, která je navržena v centru nově vymezené „obytné čtvrti", by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele. Navrženým řešením sice dojde ke zmenšení ploch ZPF, v žádném případě však nedojde ke snížení prostupnosti krajinou…." a také "… Návrh umožňuje efektivně využít návaznost na zastavěné území, zabraňuje expandování zastavěného území do volné krajiny a zároveň reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna…".

MMB/0345683/2021
Námitky

Vymezení plochy zemědělské "A" navazující na rozvojovou lokalitu U-1 vyplývá zejména z dohody s MŽP ČR ke Konceptu ÚPmB z hledisky ochrany a záboru ZPF, tento požadavek je součástí výše uvedených Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Pro informaci uvádíme, že změna B168/15-0/Z, která plánovala návrhové plochy pro bydlení rozšířit až k hranici lesa v jižní části Útěchova, byla vyloučena po jejím samotném projednání a to z důvodu nesouhlasu Ministerstva životního prostředí s předpokládaným rozsáhlým záborem ZPF. Zejména na tomto základě byl rozsah předmětné lokality upraven do podoby zveřejněném v Návrhu ÚPmB.
Z "Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj" jsou také zcela zřejmé důvody k vymezení předmětné plochy zemědělské v dané lokalitě "….v budoucnu je třeba zabránit tomu, aby zástavba dosahovala od lesa k lesu, jako v ostatních částech Útěchova, což má nepříznivý vliv na okolní lesní porosty, především lesní lemy, rovněž krajinný ráz a především charakter obce, zástavba sahající až k lesním okrajům neodpovídá historickému vývoji urbanizace a je zcela umělým prvkem v krajině i s odhlédnutím od charakteru domů, které jsou v Útěchově stavěny a díky nimž je již vzhled sídla značně devalvován. Budoucí zástavba v těchto plochách by znamenala rovněž migrační překážku a především ztrátu pastevních možností pro zvěř z přilehlých lesů. Lokalita je navržena tak, aby mezi lesem a zástavbou byl volný nezastavitelný pás území. Východní část lokality je od stávající zástavby na okraji lesa oddělena zemědělskou půdou, která tak chrání území před kompaktním zastavěním a umožňuje migrační prostup územím….", a také"…Jedná se o typický projev suburbanizace se snahou maximálně využít poslední volné plochy v Útěchově. Identifikovány negativní vlivy především z hlediska ZPF, krajinného rázu a biotické složky krajiny.." a dále také " …Negativní kumulativní vliv je možné spatřovat v nastoleném trendu zastavování posledních volných enkláv otevřené krajiny v okolí Útěchova z hlediska krajinného rázu, prostupnosti území a retenční schopnosti území. Tento vliv je však v území již dnes výrazně přítomný a výrazně degraduje vzhled sídla a rekreační vlastnosti krajiny….".
Závěrem pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území (kapitola 6. závazné textové části), jsou "…veřejná prostranství…stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. 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.", dále také "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."
K problematice černých staveb uvádíme, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území – do podrobnosti umisťování či povolování konkrétních staveb nesmí (dle § 43 odst. 3 stavebního zákona) přesahovat. Informace o existenci „černých staveb“ v území přesahují účel i podrobnost územního plánu, při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití jsou nepostižitelné.
Na základě uvedeného je uspořádání předmětného území a vymezení předmětných ploch s rozdílným způsobem využití zřejmé, je v souladu s platnými právními předpisy, podklady, vizemi a strategií města Brna (zejména o vytváření kompaktního města), s "Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB" a s "Vyhodnocením vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj" atp. a není odůvodněné jej měnit.

2113

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345686
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1 1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

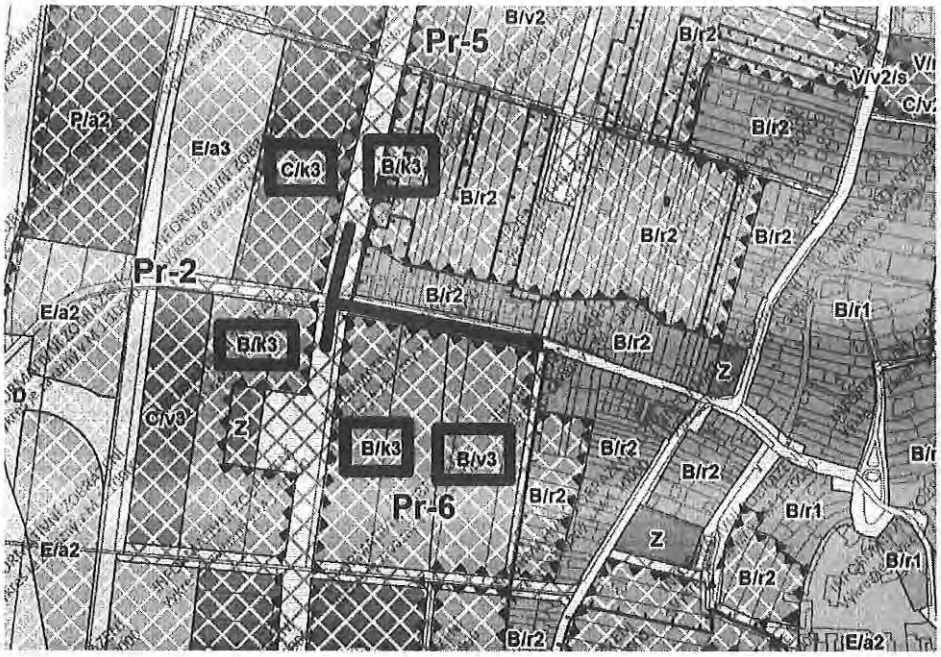
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2 2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3 3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2. 3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4 4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě. 4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5 5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán. 5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6 6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP. 6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7 7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami) 7

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

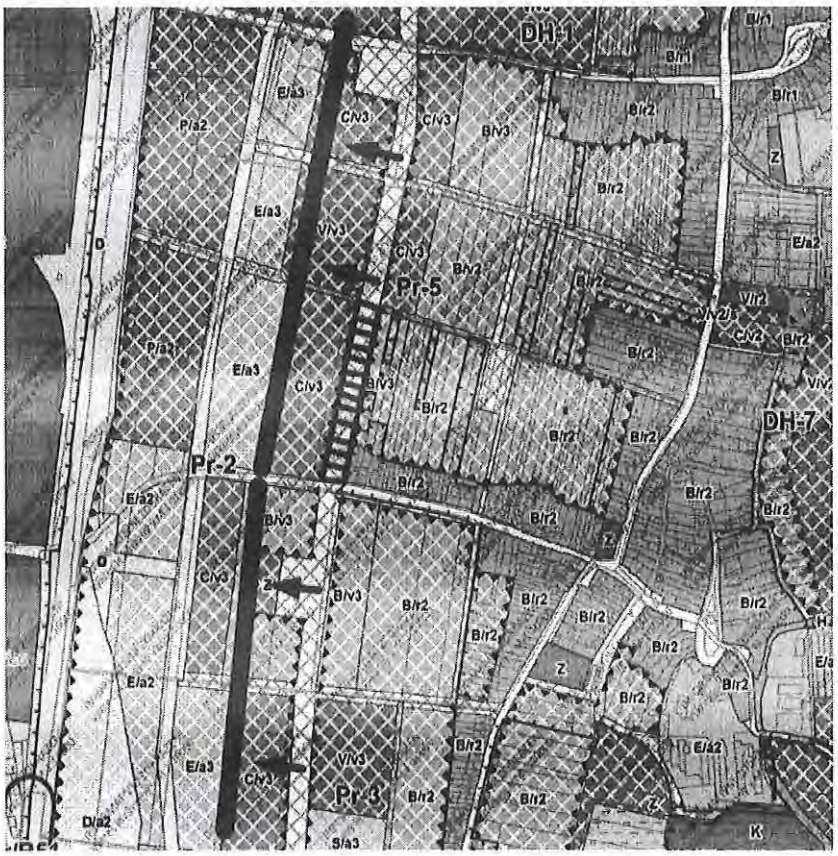
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

0. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15

5. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

15

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...“, Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ.“ a další.

16

17

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

17

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

18

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

V Brně, dne 28.6. 2021

[redacted]

MMB/0345686/2021
Námitky

MMB/0345686/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345686/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345686/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345686/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345686/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034 5693
Příl.:

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

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

2978

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345693/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f68

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 Soběšice, parcela č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno - sever	
Katastrální území	Soběšice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] Plocha bydlení vymezená ul. Zeiberlichova, Na Kovárně, Na klínku, Loučná	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
~~☐~~ ~~ne~~

<u>Jako vlastníci výše uvedených nemovitosti uplatňujeme námitku k Návrhu ÚPmB:</u>

Nesouhlasíme s regulací zástavby „v druhé řadě" podle upraveného Návrhu ÚPmB (zveřejněno VI/2021). V textové části Výroku na str. 74 a 75 je regulace zástavby „v druhé řadě" formulována nedostatečně a nejasně s pouhým odkazem na zajištění „veřejně přístupného dopravního napojení". Tato formulace umožní spekulativní výklad a nekoordinovanou zástavbu hodnotných struktur stabilizovaného bydlení na celém území města Brna.

<u>Požadujeme text regulace zástavby „v druhé řadě" ve Výroku přeformulovat a doplnit</u> o podmínku "zajištění koridoru veřejného prostranství pro vstup do území" v souladu s požadavky platných právních norem.

<u>Odůvodnění námitky:</u>

V centru Soběšic je dochovaná původní struktura obytné zástavby, jako významný prvek identity původně příměstské obce.

Po schválení nového ÚPmB reálně hrozí devastace původní struktury zástavby novou výstavbou uvnitř stabilizovaných ploch bydlení výstavbou tzv. " v druhé řadě".

Konkrétně v ploše bydlení vymezené ulicemi Zeiberlichova, Na Kovárně, Na klínku může dojít k narušení původní struktury stabilizované zástavby při spekulativním výkladu vágní regulace zástavby uvnitř stabilizovaných městských struktur dle Výroku na str 75.

-**Pozemní komunikace není možné ztotožňovat s veřejným prostranstvím.** Veřejné prostranství vymezené podle §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. zahrnuje nejen pozemní komunikaci, ale také další prostorové prvky (např. veřejnou zeleň), proto je ve vyhlášce stanovena šířka veřejného prostranství větší než je nejmenší požadovaná šířka pozemní komunikace – **v tomto vidíme základní nedostatečnost navržené regulace zástavby v „druhé řadě" dle Výroku upraveného Návrhu ÚPmB.**

-ustanovení §22 vyhl. 501/2006 Sb. se použije při vymezování pozemků veřejných prostranství regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem, či jiným právním aktem nahrazujícím tyto úkony stavebního úřadu. Zdánlivě se tedy nevztahuje na vymezování ploch územním plánem. **Je však třeba v územním plánu navrhovat taková řešení, která nezakládají problémy v navazujících správních řízeních a postupech – viz. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5As 94/2015 – 79. Územní plán by tedy měl brát v potaz i požadavky části třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

Jsme toho názoru, že regulace a ochrana hodnotných struktur stabilizovaných ploch rezidenční zástavby (nejen v centru Soběšic) by měla být promítnuta zcela jednoznačně také do formulací textové části Výroku nového ÚPmB.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345693/2021
Námitky

MMB/0345693/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel namítá, že hrozí narušení hodnotových struktur stabilizovaného území nedostatečnou regulací dopravního napojení, resp. veřejného prostranství před domy v tzv. druhé řadě. Cílem regulativu však není regulace šíře veřejného prostranství, avšak pouze zajištění, aby skupiny rodinných domů nebyly napojeny na veřejná prostranství prostřednictvím neveřejných komunikací, a tedy byla zajištěna standartní dostupnost. K zajištění zachování struktury slouží jiné prostorové regulativy upravující strukturu zástavby. Závěrem lze pouze dodat, že namítá-li podatel nebezpečí narušení struktury zástavby v důsledku přijetí nového ÚPmB, lze pouze konstatovat, že stávající ÚPmB stavbu domů v druhé řadě neřeší vůbec.

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

1405

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD **U – 1, Útěchov-jih**	**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: 0345701
Příl.:

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

Jsem občan města Brna

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

katastrální území: Útěchov u Brna parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 3

NÁMITKA:
Žádáme v lokalitě Ú – 1, Útěchov-jih provést úpravu dle „Námitky k vymezení zastavitelné plochy"- „Podání k návrhu", podané 30.6. 2020", která je zároveň přílohou č.1 této námitky.

ZDŮVODNĚNÍ:

1.) **Po jednání s investičními profesionály lze i na těchto pozemcích realizovat stavbu s tím, že budou respektována ochranná pásma.**
2.) **Uvedené v Příloze 2 v celém znění, včetně námitek, již tam uvedených k datu 15.6.2020**
3.) **Uvedené v Příloze 3 – doplnění podání - ve znění již tam uvedených čtyř bodů z data 5.2.2021**

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

Příloha 1

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 30 -06- 2020
Č.j. MMB: .....
Příl.: .....

PODÁNÍ K NÁVRHU

Návrh Územního plánu města Brna

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

Námitka	číslo:	1	

Námitka k vymezení zastavitelné plochy U-1 v k.ú. Útěchov u Brna.
Žádáme o začlenění pozemků [redacted]
do návrhu zastavitelné plochy určené pro bydlení.
Odůvodněním této námitky jsou tyto předkládané body:

- Předkládané vymezení podpoří začlenění rozšířené zastavitelné plochy do kompaktní struktury Útěchova. Propojí nově navrhované plochy vymezené se stávající obytnou zástavbou, kterou návrh připravovaného územního plánu řadí do ploch stabilizovaného bydlení. Tímto vymezením bude podpořeno i řešení dopravní a technické infrastruktury.
- Jako majitelé pozemků dlouhodobě usilujeme o přípravu této lokality pro umístění rodinných domů. Z naší strany byly do této přípravy vloženy nejen čas, ale i finanční prostředky na projekční přípravu a podíl z realizace přeložky VTL.

Jedná se o realizaci přeložky VTL plynovodu Brno – Adamov 250/25. Přeložka byla realizovaná a přemístěna do nové polohy při kraji pozemků a tím pozemky uvolnila pro budoucí zástavbu. Návrh připravovaného územního plánu na tuto skutečnost nereflektuje.

Námitka číslo 1 (zákres)



V Brně dne 30.6.2020 Pod[redacted]

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

Příloha 2

Věc: Podání námitky

Vlastníci: [redacted]

Čísla parcel:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 15. 06. 2020
Č.j. MMB: 15.6.2020
Příl.:

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 949/67

Vážení, my, níže podepsaní vlastníci pozemků podáváme námitku vůči dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna*. Jsme původní majitelé uvedených parcel (nikoliv překupníci, spekulanti) a již od roku 2006 byly tyto parcely opakovaně navrhovány jako plochy pro bydlení, a to vždy s kladným stanoviskem zastupitelstev naší městské části. Navrhované plochy zeleně pro zemědělství nemůžeme akceptovat, neboť se této profesi nevěnujeme a připomínáme, že zde v časech totality působící státní statek Brno-venkov přestal hospodařit, a to pro nejnižší bonitu půdy – zde krom plevelu v podstatě neroste nic! Usilujeme o střídmé zastavění rodinnými domy do výšky 7m, aby ústrojně navázaly na stávající zástavbu v příměstském Útěchově. Výstavba je již tak limitována blízkostí lesa i vedením velmi vysokého napětí. Z pohledu obce (městské části Brna) je vhodné toto tehdejší pole (celou lokalitu Útěchov-jih) pojmout jako celek a architektonicky – i s ohledem na ochranná pásma – řešit obslužnou komunikaci, odstavná stání a parkoviště.

Zdůvodnění:

- parcely neumožňují zemědělskou činnost (zmíněná bonita půdy)
- obec je obklopena smíšenými lesy s desítkami lesních cest, požadavek tzv. veřejné zeleně na již tak malém katastru obce je nadbytečný
- za posledních 14 let tyto parcely byly navrhovány na plochy pro bydlení, bylo tomu tak až do jara 2020 (dle vyjádření starostv MČ) a to i v tehdejší tzv. aktualizaci územního plánu

V Brně dne 11. 6. 2020

[redacted]

Příloha 3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 12 -02- 2021
Č.j. MMB:
Příl.:

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

V Brně dne 5. 2. 2021

Věc: doplnění podání uplatněného v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna

K č.j. MMB/0267969/2020 z data 14.9.2020

Svoje podání vedené pod výše uvedeným číslem jednacím doplňuji následovně:

1. Jak vyplývá ze stávajícího Územního plánu (dále jen ÚP) a následné Aktualizace ÚP, byla plocha pozemk[redacted] v lokalitě Dlouhé vrchy, Brno – Útěchov určena pro bydlení. Tato změna byla řádně schválena Zastupitelstvem města Brna. Posléze byla celá Aktualizace zrušena rozhodnutím Vrchního soudu na základě připomínek k úplně jiným lokalitám. **Proti úpravě provedené v lokalitě výše popsané nebyla vznesena, ani u soudu, ani v žalobě, jediná připomínka, tedy majitelé těchto pozemků se stali obětí vedlejších škod (collateral demage), které by rozhodně neměly být součástí úředních rozhodnutí.**

2. Odkazování na ornou půdu a její případný úbytek je neopodstatněné. Výše uvedené pozemky nebyly nikdy využívány jako orná půda především vzhledem k velmi nízké až zanedbatelné kvalitě, naopak jako orná půda sloužila až donedávna půda na pozemcích, které jsou nyní navrženy k zastavění.

3. V **připomínkovaném návrhu je z nepochopitelných důvodů provedena legalizace černých staveb, ke kterým dokonce ani není zajištěna přístupová komunikace a jsou obsluhovány opět černou komunikací devastující lesní pozemky. Přitom tyto černé stavby jsou postaveny na lesní a orné půdě.**

4. **Úhor sloužící pouze k venčení psů není jistě takovým příspěvkem k ochraně zeleně, aby bylo možno připomínkovaný návrh schválit bez zapracování mnou navrhované úpravy, zvláště v městské části, která oplývá vzrostlou zelení, stromy a keři, a leží uprostřed lesů.**

Za pochopení a zapracování mé připomínky předem děkuji

[redacted]

[redacted]

MMB/0345701/2021
Námitky

MMB/0345701/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. 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 a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů, terénních šetření a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Předmětné území Útěchova tak mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na vypuštění plochy U/Z/2 a redukcí plochy U/B/1 a ponechání tohoto území v ploše zemědělské. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, nadto dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace souhlasí s předloženým řešením (upraveného) Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Útěchov. Předmětný pozemek p.č. 99/30, 99/39 a zčásti 97/1 v k.ú. Útěchov byl v Konceptu ÚPmB součástí plochy U/Z/2, a proto je nyní v (upraveném) Návrhu ÚPmB v souladu s výše uvedeným vymezen jako plocha zemědělská. Vzhledem k upřesnění vedení VTL plynovodu a na základě námitek a připomínek uplatněných v rámci projednání Návrhu ÚPmB (2020) došlo k úpravě plochy bydlení v jihovýchodní části rozvojové lokality U-1, která byla na části pozemku p.č. 99/30 rozšířena.

Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci rozvojové lokality U-1 Útěchov-jih a jejího okolí je detailněji popsáno v textové části odůvodnění – Příloha č. 1.2 karty lokalit v příslušné kartě rozvojové lokality U-1, ze které vyplývá:

"Rozvojová lokalita přímo navazuje z jihu na současnou nízkopodlažní rezidenční zástavbu MČ Útěchov. Řešení rozvojové lokality souvisí se změnou platného ÚPmB B168/15-0/Z. Oproti změně B168/15-0/Z vymezuje podél ul. Adamovská plochu bydlení a plochu smíšenou obytnou tak, aby bylo sídlo kompaktní a bylo zabráněno vzniku zemědělských ploch uvnitř zastavěného sídla. Rozvojová plocha dotváří volnou zástavbou jižní část městské části. V centru rozvojové lokality je vymezena plocha smíšená obytná, která by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele a umožnit umístění nové mateřské školy. V území je nutné výstavbu koordinovat s ochrannými pásmy VVN a VTL plynovodu (byla realizována přeložka) a ochranné pásmo lesa. Území určené k výstavbě bylo oproti změně ÚPmB B168/15-0/Z zmenšeno v jižní části tak, aby mezi lesním porostem a budoucími zahradami nízkopodlažní zástavby vznikl pás nezastavěného území. MČ Útěchov tak nebude zcela zastavěna a nepřijde o poslední volné plochy mezi zástavbou a lesním porostem.". Z předmětné karty lokalit dále vyplývá "… Navržené plochy bydlení (a plochy veřejných prostranství) bezprostředně navazují na stávající zástavbu rodinných domů na jižním okraji MČ Útěchova (při ulici Adamovská) a jsou dobře napojitelné na stávající sítě technické a dopravní infrastruktury. Stejně tak i plocha smíšená obytná, která je navržena v centru nově vymezené „obytné čtvrti", by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele. Navrženým řešením sice dojde ke zmenšení ploch ZPF, v žádném případě však nedojde ke snížení prostupnosti krajinou…." a také "… Návrh umožňuje efektivně využít návaznost na zastavěné území, zabraňuje expandování zastavěného území do volné krajiny a zároveň reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna…".

MMB/0345701/2021
Námitky

Vymezení plochy zemědělské "A" navazující na rozvojovou lokalitu U-1 vyplývá zejména z dohody s MŽP ČR ke Konceptu ÚPmB z hledisky ochrany a záboru ZPF, tento požadavek je součástí výše uvedených Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Pro informaci uvádíme, že změna B168/15-0/Z, která plánovala návrhové plochy pro bydlení rozšířit až k hranici lesa v jižní části Útěchova, byla vyloučena po jejím samotném projednání a to z důvodu nesouhlasu Ministerstva životního prostředí s předpokládaným rozsáhlým záborem ZPF. Zejména na tomto základě byl rozsah předmětné lokality upraven do podoby zveřejněném v Návrhu ÚPmB.
Z "Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj" jsou také zcela zřejmé důvody k vymezení předmětné plochy zemědělské v dané lokalitě "….v budoucnu je třeba zabránit tomu, aby zástavba dosahovala od lesa k lesu, jako v ostatních částech Útěchova, což má nepříznivý vliv na okolní lesní porosty, především lesní lemy, rovněž krajinný ráz a především charakter obce, zástavba sahající až k lesním okrajům neodpovídá historickému vývoji urbanizace a je zcela umělým prvkem v krajině i s odhlédnutím od charakteru domů, které jsou v Útěchově stavěny a díky nimž je již vzhled sídla značně devalvován. Budoucí zástavba v těchto plochách by znamenala rovněž migrační překážku a především ztrátu pastevních možností pro zvěř z přilehlých lesů. Lokalita je navržena tak, aby mezi lesem a zástavbou byl volný nezastavitelný pás území. Východní část lokality je od stávající zástavby na okraji lesa oddělena zemědělskou půdou, která tak chrání území před kompaktním zastavěním a umožňuje migrační prostup územím….", a také"…Jedná se o typický projev suburbanizace se snahou maximálně využít poslední volné plochy v Útěchově. Identifikovány negativní vlivy především z hlediska ZPF, krajinného rázu a biotické složky krajiny.." a dále také " …Negativní kumulativní vliv je možné spatřovat v nastoleném trendu zastavování posledních volných enkláv otevřené krajiny v okolí Útěchova z hlediska krajinného rázu, prostupnosti území a retenční schopnosti území. Tento vliv je však v území již dnes výrazně přítomný a výrazně degraduje vzhled sídla a rekreační vlastnosti krajiny….".
Závěrem pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území (kapitola 6. závazné textové části), jsou "…veřejná prostranství…stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. 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.", dále také "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."
K problematice černých staveb uvádíme, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území – do podrobnosti umisťování či povolování konkrétních staveb nesmí (dle § 43 odst. 3 stavebního zákona) přesahovat. Informace o existenci „černých staveb“ v území přesahují účel i podrobnost územního plánu, při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití jsou nepostižitelné.
Na základě uvedeného je uspořádání předmětného území a vymezení předmětných ploch s rozdílným způsobem využití zřejmé, je v souladu s platnými právními předpisy, podklady, vizemi a strategií města Brna (zejména o vytváření kompaktního města), s "Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB" a s "Vyhodnocením vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj" atp. a není odůvodněné jej měnit.

2112

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345703
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:

k. ú. Přízřenice, p. č [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

<u>Odůvodnění:</u> Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

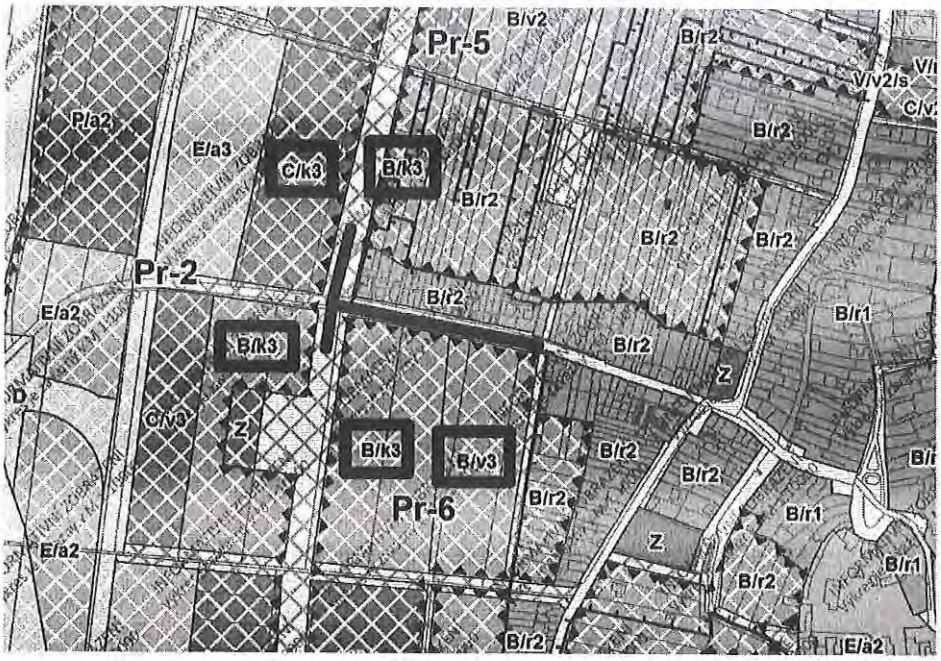
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

<u>Odůvodnění:</u> Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

8

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

9

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

0. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požaduji tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požaduji v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

V Brně, dne 28.6. 2021

[redacted]

MMB/0345703/2021
Námitky

MMB/0345703/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345703/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345703/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345703/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345703/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345703/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345706
Příl.:

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

2979

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

tatutární město Brno
oručeno: 01.07.2021
MB/0345706/2021
sty:1 přílohy:
uh: li/sv:
b1es7d2f7f75

parc. č [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2021

[redacted]

podpis vlastníka nemovitosti

MMB/0345706/2021
Námitky

MMB/0345706/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345706/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

2 111

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345714
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na ***potřeby a spokojenost obyvatel*** *měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

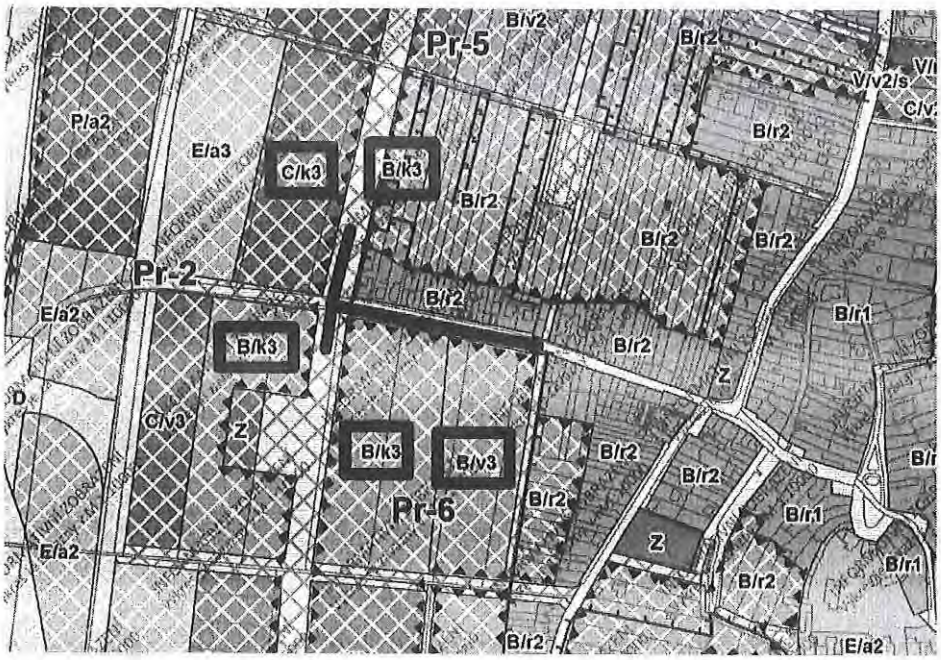
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

10

<u>Odůvodnění</u>: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

***Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována**. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

11

<u>Odůvodnění</u>: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345714/2021
Námitky

MMB/0345714/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345714/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345714/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345714/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

MMB/0345714/2021
Námitky

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345714/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345714/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

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

1404

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD **U – 1, Útěchov-jih**	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345719
Příl.:

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

Jsem občan města Brna

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

katastrální území: Útěchov u Brna parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 3

NÁMITKA:
Žádáme v lokalitě Ú – 1, Útěchov-jih provést úpravu dle „Námitky k vymezení zastavitelné plochy"- „Podání k návrhu", podané 29.6. 2020", která je zároveň přílohou č.1 této námitky.

ZDŮVODNĚNÍ:

1.) **Po jednání s investičními profesionály lze i na těchto pozemcích realizovat stavbu s tím, že budou respektována ochranná pásma.**
2.) **Uvedené v Příloze 2 v celém znění, včetně námitek, již tam uvedených k datu 15.6.2020**
3.) **Uvedené v Příloze 3 – doplnění podání - ve znění již tam uvedených čtyř bodů z data 5.2.2021**

V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

Příloha 1

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

PODÁNÍ K NÁVRHU

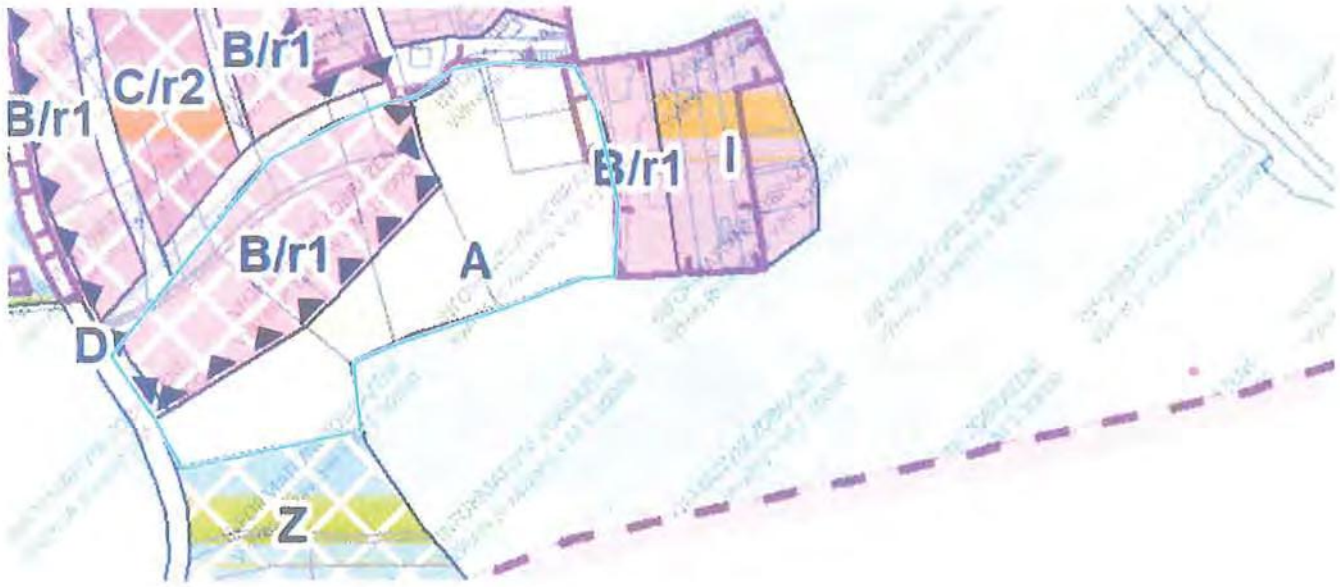
Návrh Územního plánu města Brna

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

Námitka	**číslo:**	1	

Námitka k vymezení zastavitelné plochy U-1 v k.ú. Útěchov u Brna.
Žádáme o začlenění pozemků
[redacted]
do návrhu zastavitelné plochy určené pro bydlení.
Odůvodněním této námitky jsou tyto předkládané body:
Předkládané vymezení podpoří začlenění rozšířené zastavitelné plochy do kompaktní struktury Útěchova. Propojí nově navrhované plochy vymezené se stávající obytnou zástavbou, kterou návrh připravovaného územního plánu řadí do ploch stabilizovaného bydlení. Tímto vymezením bude podpořeno i řešení dopravní a technické infrastruktury.
Jako majitelé pozemků dlouhodobě usilujeme o přípravu této lokality pro umístění rodinných domů. Z naší strany byly do této přípravy vloženy nejen čas, ale i finanční prostředky na projekční přípravu a podíl z realizace přeložky VTL.
Jedná se o realizaci přeložky VTL plynovodu Brno – Adamov 250/25. Přeložka byla realizovaná a přemístěna do nové polohy při kraji pozemků a tím pozemky uvolnila pro budoucí zástavbu. Návrh připravovaného územního plánu na tuto skutečnost nereflektuje.

Námitka číslo 1 (zákres)



V BRNĚ dne 29.6.2020	Podpis

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

Příloha 2

Věc: Podání námitky

Vlastníci: [redacted]

Čísla parcel: [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 15. 06. 2020
Č.j. MMB
Příl.:

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 949/67

Vážení, my, níže podepsaní vlastníci pozemků podáváme námitku vůči dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna*. Jsme původní majitelé uvedených parcel (nikoliv překupníci, spekulanti) a již od roku 2006 byly tyto parcely opakovaně navrhovány jako plochy pro bydlení, a to vždy s kladným stanoviskem zastupitelstev naší městské části. Navrhované plochy zeleně pro zemědělství nemůžeme akceptovat, neboť se této profesi nevěnujeme a připomínáme, že zde v časech totality působící státní statek Brno-venkov přestal hospodařit, a to pro nejnižší bonitu půdy – zde krom plevelu v podstatě neroste nic! Usilujeme o střídmé zastavění rodinnými domy do výšky 7m, aby ústrojně navázaly na stávající zástavbu v příměstském Útěchově. Výstavba je již tak limitována blízkostí lesa i vedením velmi vysokého napětí. Z pohledu obce (městské části Brna) je vhodné toto tehdejší pole (celou lokalitu Útěchov-jih) pojmout jako celek a architektonicky – i s ohledem na ochranná pásma – řešit obslužnou komunikaci, odstavná stání a parkoviště.

Zdůvodnění:

- parcely neumožňují zemědělskou činnost (zmíněná bonita půdy)
- obec je obklopena smíšenými lesy s desítkami lesních cest, požadavek tzv. veřejné zeleně na již tak malém katastru obce je nadbytečný
- za posledních 14 let tyto parcely byly navrhovány na plochy pro bydlení, bylo tomu tak až do jara 2020 (dle vyjádření starosty MČ) a to i v tehdejší tzv. aktualizaci územního plánu

V Brně dne 11. 6. 2020

[redacted]

Příloha 3

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 12 -02- 2021
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

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

V Brně dne 5. 2. 2021

Věc: doplnění podání uplatněného v rámci veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna

K č.j. MMB/0270801/2020

Svoje podání vedené pod výše uvedeným číslem jednacím doplňuji následovně:

1. Jak vyplývá ze stávajícího Územního plánu (dále jen ÚP) a následné Aktualizace ÚP, byla plocha pozemků [redacted] lokalitě Dlouhé vrchy, Brno – Útěchov určena pro bydlení. Tato změna byla řádně schválena Zastupitelstvem města Brna. Posléze byla celá Aktualizace zrušena rozhodnutím Vrchního soudu na základě připomínek k úplně jiným lokalitám. **Proti úpravě provedené v lokalitě výše popsané nebyla vznesena, ani u soudu, ani v žalobě, jediná připomínka, tedy majitelé těchto pozemků se stali obětí vedlejších škod (collateral demage), které by rozhodně neměly být součástí úředních rozhodnutí.**

2. Odkazování na ornou půdu a její případný úbytek je neopodstatněné. Výše uvedené pozemky nebyly nikdy využívány jako orná půda především vzhledem k velmi nízké až zanedbatelné kvalitě, naopak jako orná půda sloužila až donedávna půda na pozemcích, které jsou nyní navrženy k zastavění.

3. **V připomínkovaném návrhu je z nepochopitelných důvodů provedena legalizace černých staveb, ke kterým dokonce ani není zajištěna přístupová komunikace a jsou obsluhovány opět černou komunikací devastující lesní pozemky. Přitom tyto černé stavby jsou postaveny na lesní a orné půdě.**

4. **Úhor sloužící pouze k venčení psů není jistě takovým příspěvkem k ochraně zeleně, aby bylo možno připomínkovaný návrh schválit bez zapracování mnou navrhované úpravy, zvláště v městské části, která oplývá vzrostlou zelení, stromy a keři, a leží uprostřed lesů.**

Za pochopení a zapracování mé připomínky předem děkuji

Milan Haňka

Deštná 1/4

644 00, Brno-Útěchov

[redacted]

MMB/0345719/2021
Námitky

MMB/0345719/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. 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 a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů, terénních šetření a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Předmětné území Útěchova tak mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s požadavkem na vypuštění plochy U/Z/2 a redukcí plochy U/B/1 a ponechání tohoto území v ploše zemědělské. Návrhem ÚPmB jsou tak v dané lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB, nadto dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace souhlasí s předloženým řešením (upraveného) Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Útěchov. Předmětný pozemek p.č. 99/30, 99/39 a zčásti 97/1 v k.ú. Útěchov byl v Konceptu ÚPmB součástí plochy U/Z/2, a proto je nyní v (upraveném) Návrhu ÚPmB v souladu s výše uvedeným vymezen jako plocha zemědělská. Vzhledem k upřesnění vedení VTL plynovodu a na základě námitek a připomínek uplatněných v rámci projednání Návrhu ÚPmB (2020) došlo k úpravě plochy bydlení v jihovýchodní části rozvojové lokality U-1, která byla na části pozemku p.č. 99/30 rozšířena.

Odůvodnění vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v rámci rozvojové lokality U-1 Útěchov-jih a jejího okolí je detailněji popsáno v textové části odůvodnění – Příloha č. 1.2 karty lokalit v příslušné kartě rozvojové lokality U-1, ze které vyplývá:

"Rozvojová lokalita přímo navazuje z jihu na současnou nízkopodlažní rezidenční zástavbu MČ Útěchov. Řešení rozvojové lokality souvisí se změnou platného ÚPmB B168/15-0/Z. Oproti změně B168/15-0/Z vymezuje podél ul. Adamovská plochu bydlení a plochu smíšenou obytnou tak, aby bylo sídlo kompaktní a bylo zabráněno vzniku zemědělských ploch uvnitř zastavěného sídla. Rozvojová plocha dotváří volnou zástavbou jižní část městské části. V centru rozvojové lokality je vymezena plocha smíšená obytná, která by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele a umožnit umístění nové mateřské školy. V území je nutné výstavbu koordinovat s ochrannými pásmy VVN a VTL plynovodu (byla realizována přeložka) a ochranné pásmo lesa. Území určené k výstavbě bylo oproti změně ÚPmB B168/15-0/Z zmenšeno v jižní části tak, aby mezi lesním porostem a budoucími zahradami nízkopodlažní zástavby vznikl pás nezastavěného území. MČ Útěchov tak nebude zcela zastavěna a nepřijde o poslední volné plochy mezi zástavbou a lesním porostem.". Z předmětné karty lokalit dále vyplývá "… Navržené plochy bydlení (a plochy veřejných prostranství) bezprostředně navazují na stávající zástavbu rodinných domů na jižním okraji MČ Útěchova (při ulici Adamovská) a jsou dobře napojitelné na stávající sítě technické a dopravní infrastruktury. Stejně tak i plocha smíšená obytná, která je navržena v centru nově vymezené „obytné čtvrti", by měla pokrýt deficit služeb pro místní obyvatele. Navrženým řešením sice dojde ke zmenšení ploch ZPF, v žádném případě však nedojde ke snížení prostupnosti krajinou…." a také "… Návrh umožňuje efektivně využít návaznost na zastavěné území, zabraňuje expandování zastavěného území do volné krajiny a zároveň reaguje na deficitní nabídku bydlení na území města Brna…".

MMB/0345719/2021
Námitky

Vymezení plochy zemědělské "A" navazující na rozvojovou lokalitu U-1 vyplývá zejména z dohody s MŽP ČR ke Konceptu ÚPmB z hledisky ochrany a záboru ZPF, tento požadavek je součástí výše uvedených Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB.
Pro informaci uvádíme, že změna B168/15-0/Z, která plánovala návrhové plochy pro bydlení rozšířit až k hranici lesa v jižní části Útěchova, byla vyloučena po jejím samotném projednání a to z důvodu nesouhlasu Ministerstva životního prostředí s předpokládaným rozsáhlým záborem ZPF. Zejména na tomto základě byl rozsah předmětné lokality upraven do podoby zveřejněném v Návrhu ÚPmB.
Z "Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj" jsou také zcela zřejmé důvody k vymezení předmětné plochy zemědělské v dané lokalitě "….v budoucnu je třeba zabránit tomu, aby zástavba dosahovala od lesa k lesu, jako v ostatních částech Útěchova, což má nepříznivý vliv na okolní lesní porosty, především lesní lemy, rovněž krajinný ráz a především charakter obce, zástavba sahající až k lesním okrajům neodpovídá historickému vývoji urbanizace a je zcela umělým prvkem v krajině i s odhlédnutím od charakteru domů, které jsou v Útěchově stavěny a díky nimž je již vzhled sídla značně devalvován. Budoucí zástavba v těchto plochách by znamenala rovněž migrační překážku a především ztrátu pastevních možností pro zvěř z přilehlých lesů. Lokalita je navržena tak, aby mezi lesem a zástavbou byl volný nezastavitelný pás území. Východní část lokality je od stávající zástavby na okraji lesa oddělena zemědělskou půdou, která tak chrání území před kompaktním zastavěním a umožňuje migrační prostup územím….", a také"…Jedná se o typický projev suburbanizace se snahou maximálně využít poslední volné plochy v Útěchově. Identifikovány negativní vlivy především z hlediska ZPF, krajinného rázu a biotické složky krajiny.." a dále také " …Negativní kumulativní vliv je možné spatřovat v nastoleném trendu zastavování posledních volných enkláv otevřené krajiny v okolí Útěchova z hlediska krajinného rázu, prostupnosti území a retenční schopnosti území. Tento vliv je však v území již dnes výrazně přítomný a výrazně degraduje vzhled sídla a rekreační vlastnosti krajiny….".
Závěrem pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území (kapitola 6. závazné textové části), jsou "…veřejná prostranství…stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. 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.", dále také "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."
K problematice černých staveb uvádíme, že územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území – do podrobnosti umisťování či povolování konkrétních staveb nesmí (dle § 43 odst. 3 stavebního zákona) přesahovat. Informace o existenci „černých staveb“ v území přesahují účel i podrobnost územního plánu, při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití jsou nepostižitelné.
Na základě uvedeného je uspořádání předmětného území a vymezení předmětných ploch s rozdílným způsobem využití zřejmé, je v souladu s platnými právními předpisy, podklady, vizemi a strategií města Brna (zejména o vytváření kompaktního města), s "Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB" a s "Vyhodnocením vlivů návrhu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj" atp. a není odůvodněné jej měnit.

3023

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345722
Příl.: .....

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

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345722/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7f85

[redacted]

parc. č. [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: *"I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena."*

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2001

[redacted]sti

MMB/0345722/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345722/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

2110

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345744
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

<u>Odůvodnění:</u> Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

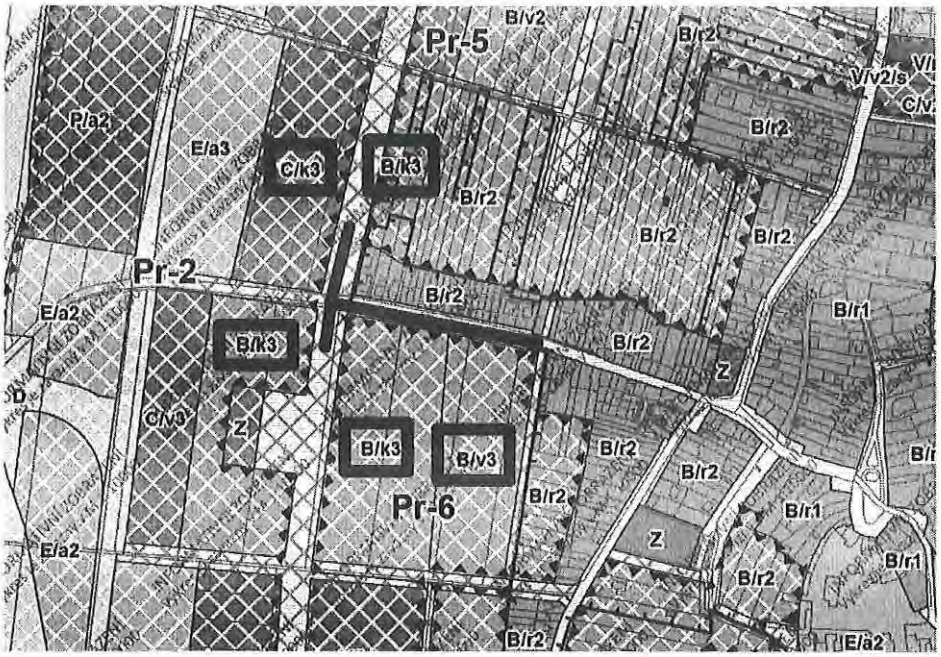
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

<u>Odůvodnění:</u> Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

8

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

9

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345744/2021
Námitky

MMB/0345744/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345744/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345744/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345744/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

MMB/0345744/2021
Námitky

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345744/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345744/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345752
Příl.: .....

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

2982

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345752/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7fa2

parc. č. [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sídliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že *"Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována."*

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 27. 6. 2021

[redacted]

[redacted]

MMB/0345752/2021
Námitky

MMB/0345752/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345752/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

e-mail: JURAKOVA@EMAIL.CZ
TEL.: 608 875 482

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

1381

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	NÁMITKA k návrhu změny v ÚP

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo: 29 -06- 2021
IČ: 03457754

Fyzická osoba/právnická osoba	[redacted]
Jméno, příjmení / Název společnosti	
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 Královo Pole parcelní č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy: ANO, Přílohou je mapa ÚP s vyznačeným pozemkem a navrhovanou změnou ÚP.

NÁMITKA:

Námitka navazuje na první námitku ze dne 23. 6. 2020, na kterou jsem neobdržela odpověď. Týká se následujícího:

Výše uvedený pozemek p. č [redacted] - zahrada je v návrhu změn ÚP určen jako plocha veřejného prostranství se 100% záborem (KP033). S touto změnou jako spoluvlastník pozemku zásadně NESOUHLASÍM!

Navrhovaná změna výrazně zasahuje do práv vlastníka, omezuje nakládání s pozemkem a potenciálně snižuje jeho hodnotu. Tato změna není konkrétně zdůvodněna a deklarovaný veřejný zájem není vůbec specifikován.

Naopak, změna budí dojem, že se jedná o soukromý zájem. Sousední zahrady (p. č [redacted] nově navrhované v ÚP jako plochy bydlení, vyžadují pro realizaci budoucích staveb přímý přístup k pozemku. Toho lze docílit jen převedením pozemku [redacted] na veřejné prostranství. Pozemky [redacted] jsou navíc zcela bez záboru (KP034).

Tímto dopředu upozorňuji, že v případě realizace navrhované změny a nuceného výkupu pozemku ve veřejném zájmu, budu požadovat náhradu odpovídající obvyklé ceně pozemku určeného pro bydlení.

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

MMB/0345754/2021
Námitky

MMB/0345754/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s vymezením dotčeného pozemku v majetku podatele do plochy veřejných prostranství "O".

Na předmětném pozemku, který je dle stávajícího platného ÚPmB vymezen jako plocha s objekty pro individuální rekreaci, byla Návrhem ÚP vymezena plocha veřejného prostranství „O“ v souvislosti se situováním trasy územní rezervy komunikace O-3 k prověření komunikačního propojení ulic Hamerláky a Myslínova/Kostelní zmola tak, aby byl přiměřeně doplněn chybějící dopravní skelet. Územní rezervy se vymezují s cílem prověření možnosti budoucího využití dané lokality a z důvodu rezervace a ochrany nezbytných koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu. Lokalita byla prověřena územně plánovacím podkladem "Územní studie Kostelní zmola" (Atelier ERA, 08/2008), ve které byla vymezena ochrana koridoru komunikace.

Případné další námitky k řešení území je nutné/možné uplatnit až při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých, bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality, resp. zpřesnění trasy předmětné územní rezervy O-3, a které budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

2109

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345765
Příl.:

Jsem občan města B[redacted]nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:

k. ú. Přízřenice, p. č[redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

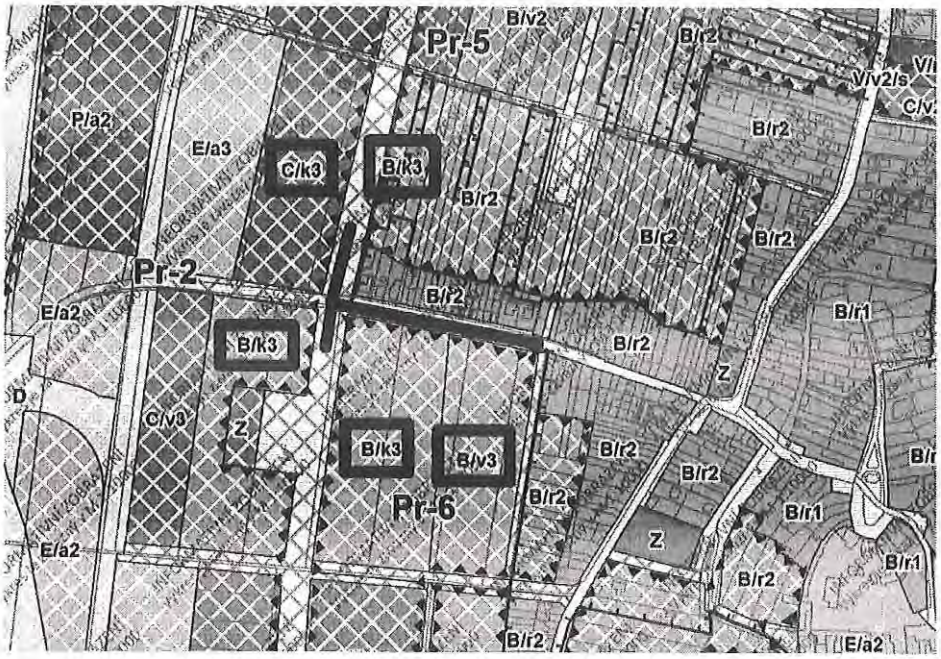
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3 3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2. 3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4 4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě. 4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5 5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán. 5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6 6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP. 6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7 7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami) 7

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

8

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

9

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15

5. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

15

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

16

17

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

17

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

18

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345765/2021
Námitky

MMB/0345765/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345765/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345765/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345765/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345765/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345765/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345468
Příl.: .....

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

2983

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345768/2021
listy:1 přílohy:
druh: lí/sv:
mmb1es7d2f7fb1

[redacted]

par[redacted] k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je …. součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2021

podpis vlastníka nemovitosti

[redacted]

MMB/0345768/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345768/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1257

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
C.j. MMB: 0345772/21
Příl.:

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Změna účelu využití pozemků k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha ☒ ano ☐ ne - další přílohy	**Nový územní plán navrhuje obestavění ulice Kopretinové rodinnými domy v souladu s dnes platným ÚPmB. Nedořešení tohoto území tj. ponechání rozdělených pozemků na části stavební a zahrady má vliv na celkový charakter této lokality. Vzniká zde oddělené pásmo neuspořádaného území zastavěného již stávajícími stavebními objekty. Vzniká urbanisticky neuspořádané území se všemi negativními dopady do celého území. Dále je ponechání tohoto území ve funkci tzv.zahrady v rozporu s politickými proklamacemi zajištění dostupného bydlení, kdy lokalita nemá žádné technické omezení v rozvoji a přesto je ponechána ve funkci bezprizorního území. Připravovaná změna využití tzv. Juranka s touto lokalitou vůbec nesouvisí a je mylně prezentováno. Podávám připomínku na změnu využití tohoto území na čisté bydlení , tak aby došlo ke celkovému urbanistikému dořešení této lokality a nevznikla zbytečně nedořešená část území.**
V Brně dne 28.6.21	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345772/2021
Námitky

MMB/0345772/2021

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.

2 108

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345774
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

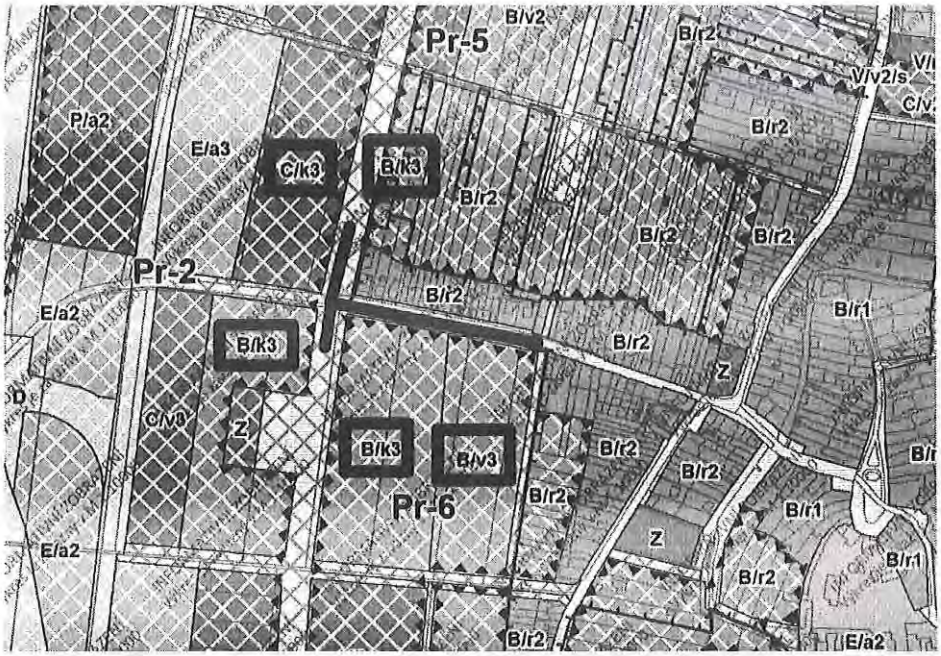
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3 3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2. 3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4 4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě. 4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5 5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán. 5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6 6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP. 6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7 7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami) 7

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

0. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky,** které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345774/2021
Námitky

MMB/0345774/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345774/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345774/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345774/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

MMB/0345774/2021
Námitky

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345774/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345774/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345775
Příl.:

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

2980

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345775/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7fba

parc. [redacted] k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Uličká, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2021

[redacted]

MMB/0345775/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345775/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345782
Příl.: .....

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

2981

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

Jméno: [redacted]

příjmení:

Adresa:

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345782/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7fc4

Identifikace vlastněné nemovitosti:

parc. č [redacted] pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

[redacted]

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

[redacted]

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že *"Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována."*

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2021



podpis vlastníka nemovitosti

MMB/0345782/2021
Námitky

MMB/0345782/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345782/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

2107

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345787
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

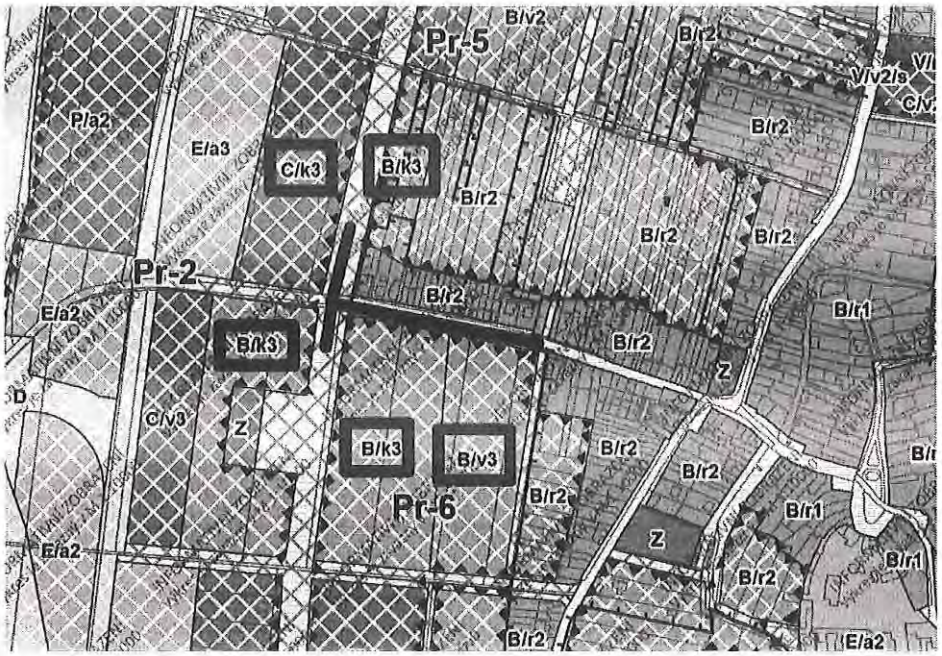
2

2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".



Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

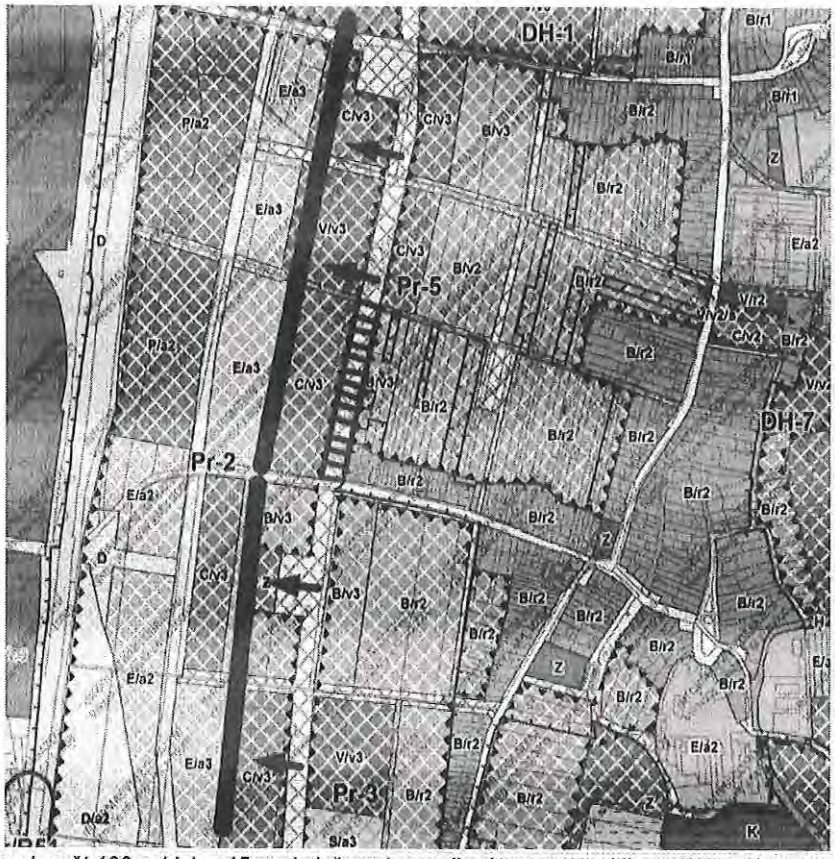
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: *Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.*



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10 10

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

Odůvodnění: *Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a*

„šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11 11 11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami. 11 11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12 12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požaduji tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požaduji v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124). 12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13 13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury. 13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístě[redacted] zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň [redacted] a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávajíc[redacted] také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345787/2021
Námitky

MMB/0345787/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345787/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345787/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345787/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

MMB/0345787/2021
Námitky

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345787/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345787/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345794
Příl.: .....

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

2984

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345794/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7fcf

parc. [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

1 **Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.** 1

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

2 **Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:** 2

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 28.6.2027

[redacted]

MMB/0345794/2021
Námitky

MMB/0345794/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345794/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

2106

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345795
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

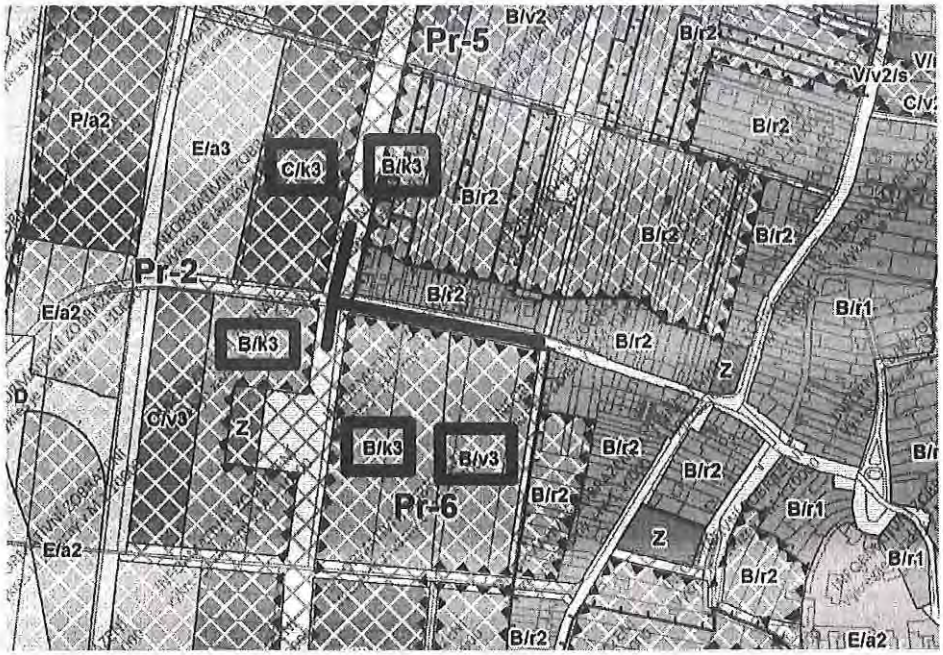
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

***Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována**. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadují tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požaduji v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345795/2021
Námitky

MMB/0345795/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345795/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345795/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345795/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345795/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345795/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

2105

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Čj. MMB: 0345801
Příl.:

Jsem občan města Br[redacted]ebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat.** Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

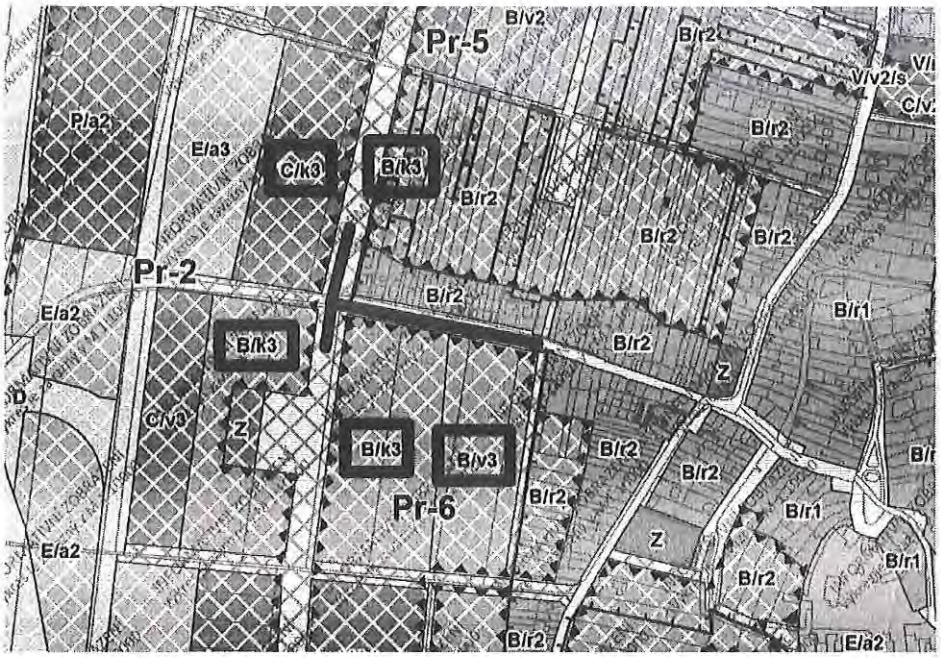
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3 3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2. 3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4 4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě. 4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5 5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán. 5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6 6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP. 6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7 7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami) 7

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

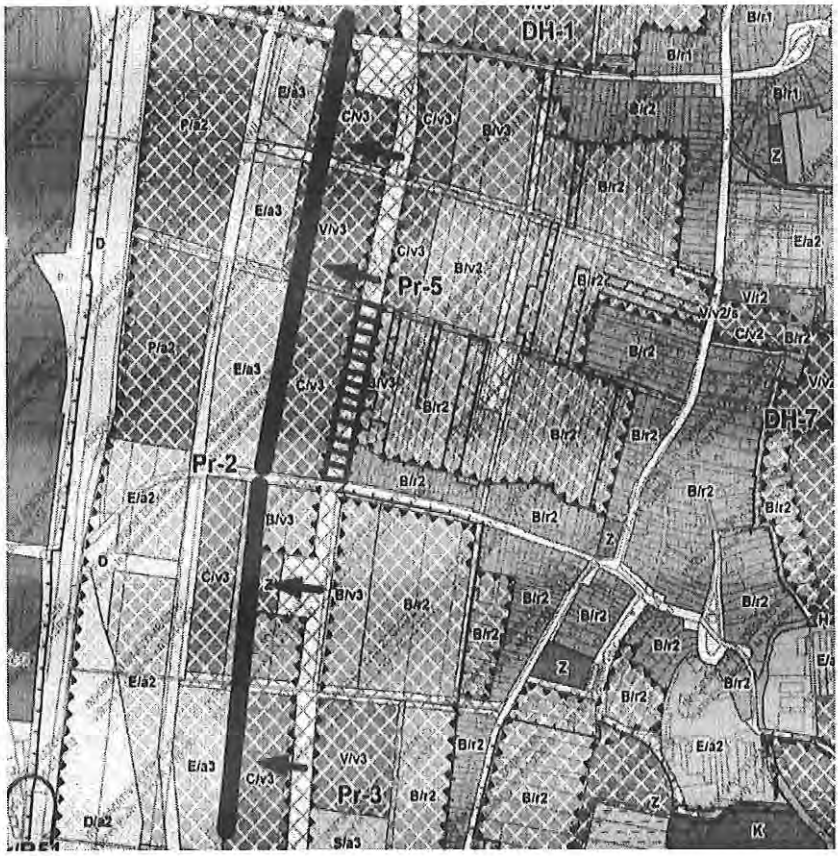
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

0. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

V Brně, dne 28.6. 2021

[redacted]

[redacted]

MMB/0345801/2021
Námitky

MMB/0345801/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345801/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345801/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345801/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345801/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345801/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345803
Příl.:

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

2985

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345803/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7fd8

parc. [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je …. součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2021

[redacted]

MMB/0345803/2021
Námitky

MMB/0345803/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345803/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

209P

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345807
Příl.:

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

K č. j. MMB/0233240/2021

Podatel:

[redacted]

Námitka k návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 14. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, 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 21.6. a 22. 6. 2021 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 29. 6. 2021.

Námitka č. 1: Nesouhlas s vymezením PPO poldr Brno Chrlice

Vymezení dotčeného území:

1 Území Městské části Brno - Chrlice 1

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, a to pozemku parc. č. [redacted] a zemědělské stavby na p.č [redacted] bez č.e. a č.p. . v k. ú. Chrlice, zapsaného na LV č [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

V Návrhu ÚPmB je vymezena plocha řízeného rozlivu – poldr Chrlice (str. 54 textové části Návrhu ÚPmB, výkres č. 4.0. – Koncepce protipovodňové ochrany).

Podateli je známo, že na základě objednávky Statutárního města Brna byla zpracována „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017 – dále jen „ÚS"). Dále je podateli známo, že Městská část Brno Chrlice nechala zpracovat odborné vyjádření Ing. Martina Jakoubka, znalce

v oborech Projektování, specializace vodohospodářské stavby, a Stavebnictví, specializace vodohospodářské stavby, ochrana před povodněmi, k výše uvedené ÚS, s názvem „Odborné vyjádření znalce k dokumentaci „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017" (Zhotovitel AQUATIS, a. s., 09/2017)" – dále jen „Vyjádření").

Podatel nesouhlasí s vymezením poldru Chrlice v Návrhu ÚPmB, a to z následujících důvodů:

Území, na které je poldr vymezen, se nachází v bezprostřední blízkosti Nemovitosti podatele a představuje tak její bezprostřední ohrožení. Návrh AZÚR JMK nenavrhuje žádná opatření k ochraně nemovitostí nacházejících se v blízkosti poldru.

Podrobněji k tomu podatel uvádí:

1. Ohrožení zástavby v případě povodní

Při výskytu povodně může dojít k zaplavení oblasti mezi navrhovaným poldrem a dálnicí D2 v důsledku součinností odtoku z poldru a zpětným vzdutím vody z níže položeného území. Tento závěr vyplývá i z výsledků numerického modelu ustáleného proudění v oblasti soutoku Svitavy a Svratky, který byl zpracován v rámci studie „Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků" (AQUATIS a.s., 2015).

Jak vyplývá z bodu 3.2 Vyjádření, technické řešení, obsažené v ÚS nevylučuje, že v případě povodně může dojít k ohrožení stability hráze poldru (např. tvorba smykové plochy na svahu při nasycení vodou). Vlivem zatopení dolní vodou může dojít také ke snížení kapacity bezpečnostního přelivu.

Koryto Tuřanského potoka má v nejnižším úseku před zaústěním do Ivanovického potoka malý podélný sklon. V důsledku této skutečnosti dochází při výraznějších srážkových úhrnech (cca 2x ročně) k naplnění koryta vodou a při přívalových deštích dochází k na levém břehu Tuřanského potoka v úseku mezi ulicí K Lázinkám a parkem za Chrlickým zámkem k vylití vody z břehů. Při výskytu povodňových průtoků na Tuřanském potoce (nebo při výše popsaném krátkodobém vybřežení při přívalových srážkách) hrozí v případě realizace poldru riziko obtoku jeho hráze a zaplavení oblasti na levém břehu.

Dalším problémem by mohla být situace, kdy bude nádrž poldru naplněna, což způsobí zpětné vzdutí vody v korytě Tuřanského potoka a přitékající voda z výše položeného povodí tak bude vytlačena z koryta, tzn. opět hrozí vybřežení vody, obtok hráze a ohrožení stávající zástavby (viz obr. 4 na str. 11 přiloženého Vyjádření).

Majitelé rodinných domů zejména v ulicích Zámecká a K Lázinkám, kteří mají u svých nemovitostí vybudovány studny, by byli kromě výše uvedeného ohroženi jak ztrátami objemu vody v těchto studních při výstavbě poldru, tak v případě povodní v důsledku možného zaplavení či prostupu spodních vod do těchto studní.

Podatel je proto přesvědčen, že samotné vymezení a budoucí umístění poldru v blízkosti obytné zástavby na jeho území je nevhodné.

2. Ohrožení kanalizace

Z ÚS vyplývá, že hlavní hráz poldru by se měla nacházet v místě křížení se stávajícími kanalizačními sběrači FI a FII. Toto řešení je však jen obtížně technicky proveditelné a zároveň představuje vysoké riziko spojené s poškozením či havárií hráze poldru. Umístění obetonovaného potrubí kanalizace do tělesa hráze znemožní jeho případnou opravu či výměnu bez narušení hráze. Při povodňové situaci může docházet k tlakovému proudění v potrubí (zejména v souvislosti s nátokem vody z nádrže do sběrače vlivem netěsností). V takovém případě jsou nároky na těsnost jednotlivých prvků extrémní.

Průsaky a hydrodynamické jevy včetně hydraulických rázů v potrubí procházejícím sypanou hrází poldru mohou negativně ovlivnit její stabilitu. Obetonované potrubí sběrače bude v sypané hrázi a její navrhované těsnící stěně vytvářet nehomogenitu. Při sedání konstrukce může dále dojít k tvorbě preferenčních cest průsaků podél betonových konstrukcí (resp. obetonovaného potrubí). Na trase sběrače lze také očekávat různou míru přetvoření (sedání) konstrukce v obetonovaných úsecích pod hrázích a v neobetonovaných úsecích před a za profilem hráze.

Zajistit těsnost kanalizačních potrubí a revizních šachet v rozsahu zátopy poldru bude provozně značně problematické až prakticky neřešitelné, neboť sběrač FII byl realizován v 70. letech a lze tedy předpokládat, že nebude zcela v technicky vyhovujícím stavu a najisto nemůže fungovat jako vodotěsná konstrukce (při maximální hladině zcela ponořená).

Revizní šachty (cca 45 ks v zátopě) se nachází na obhospodařovávaných polnostech, kde může dále dojít k poškození zhlaví skruží (např. nárazem) při manipulaci s těžkou zemědělskou technikou v jejich dosahu. Jakákoliv dílčí netěsnost, která nemá podstatný vliv na spolehlivý provoz kanalizace v běžném provozu, může způsobit havarijní stav při povodni.

Dle názoru znalce (viz str. 9 Vyjádření) je trasa přeložky sběrače F01 v ÚS, umístěná podélně v hrázi a spojná šachta tohoto sběrače se sběračem FI (taktéž v tělese sypané hráze), navržena nevhodně, v rozporu s § 6 odst. 10 vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích na vodní díla, a s příslušnými ČSN. Spojná šachta je zde sice navržena pro možnost přečerpávání vod z kanalizace, návrh je však proveden na úkor bezpečnosti díla. Navrhované řešení (ponechání stok v zátopě a v hrázi poldru) je extrémně rizikové a nestandardní. Znalci není známa podobná stavba v ČR ani v zahraničí, kde je stavba ve střetu (bez přeložky) s páteřním kanalizačním sběračem, který by procházel zátopou a současně by procházel příčně i podélně pod sypanou hrází.

V důsledku skutečností uvedených výše ad. 1 může dále docházet v případě povodní či přívalových dešťů k zahlcení dešťových kanalizací zejména v ulice Blümlova v blízkosti Tuřanského potoka.

Navrhovaný záměr poldru je bez vypořádání výše uvedených otázek neproveditelný, mj. i proto, že není bezpečně provozovatelný.

3. Možné střety z hlediska dopravní a technické infrastruktury

ÚS navrhuje přeložky a opatření na stávajících sítích technické infrastruktury, které jsou ve střetu s navrhovanými objekty, jež jsou součástí poldru, případně s důsledky zátopy. Z ÚS však není patrné, zda byl záměr projednán s provozovateli stávajících dotčených sítí. Bez souhlasných stanovisek provozovatelů stávající technické infrastruktury a důkazu proveditelnosti záměru není možné plochy pro záměr stabilizovat v rámci ÚPD, tedy ani v ÚPmB.

Podatel dále namítá, že v případě umístění vozovky na hrázi na ulici Zámecká dále dojde ke zvýšení hluku z dopravy v okolní obytné zástavbě, což není v Návrhu ÚPmB nijak reflektováno.

Závěr:

Ani na úrovni podrobnosti ÚS není dle Vyjádření znalce záměr poldru řešen v dostatečném rozsahu tak, aby byla jednoznačně potvrzena jeho realizovatelnost. Ani ÚS tedy není dostatečným podkladem pro vymezení všech plochy pro záměr poldru v ÚPD, tedy ani v Návrhu ÚPmB. Návrh ÚPmB přitom neodkazuje na žádný jiný podklad, který by se realizovatelností uvedeného záměru zabýval.

V rozsudku ve věci sp. zn. 1 Ao 7/2011 Nejvyšší správní soud odmítl jako nesprávný *„přístup, který by na základě zásad územního rozvoje bez dalšího umožňoval umísťovat do nadlimitně zatíženého území další stavby, nebo který by v rámci motta „kdo dřív přijde, ten dřív mele" umožnil umísťovat bez uvážení jakékoliv stavby až do naplnění maximálního stanoveného limitu nebo hodnoty, s tím, že ostatní stavby budou nerealizovatelné. Zde právě vystupuje do popředí role zásad územního rozvoje coby koncepce, jež vyžaduje holistický pohled na věc.* ***V průběhu pořizování zásad by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány (např. i z pohledu budoucího zatížení území), a preventivně tak bránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné, nebo na projekty směřující k použití nezákonných praktik typu salami-slicing (salámová metoda).*** *Na vymezování jednotlivých záměrů v zásadách územního rozvoje je tedy třeba nahlížet celostním způsobem, a to zvláště tehdy, je-li zamýšleno vícero záměrů v již dosti zatížené části území (imisemi, hlukem apod.). To jinými slovy znamená, že při stanovení požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování ve vztahu k určitému záměru musí být zohledněna jak současná zátěž území, tak i veškeré plánované záměry, kumulace jejichž vlivů by mohla mít negativní vliv na ovzduší a hlukovou situaci v dané oblasti. V případě zjištění takových vlivů by měla být též koncipována přiměřená kompenzační opatření."* Tyto požadavky lze analogicky vztáhnout i na pořizování územního plánu obce, tedy i ÚPmB Vymezení poldru v Návrhu ÚPmB těmto požadavkům nevyhovuje.

Před vymezením plochy poldru ÚPmB je nezbytné vyřešit výše, resp. ve Vyjádření popsané problémy, zejména otázku umístění a provozování kanalizačních sběračů v zátopě a v tělese hráze, přeložek dotčených sítí technické infrastruktury, střetu kanalizačních sběračů s hrází atd.

Zejména je pak nezbytné prověřit realizovatelnost záměru s ohledem na riziko zaplavení hráze a související ovlivnění kapacity výpustného zařízení a bezpečnostního přelivu při tomto stavu, jakož i na další aspekty rizika ohrožení obytné zástavby, včetně nemovitostí podatele, v případě povodní, jak jsou popsána výše v bodě 1. těchto námitek.

Bez splnění těchto požadavků je vymezení záměru poldru v ÚPmB v rozporu se základními cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 StavZ, a to konkrétně cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a předpoklady pro výstavbu, jakož i s požadavkem na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Podatel rovněž poukazuje na požadavek na prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, a to s ohledem na předpokládanou výši investičních nákladů na provedení záměru. V této souvislosti by mělo být prověřeno, zda se stavbu poldru s ohledem na výše uvedené problémy vyplatí realizovat.

Zároveň lze z výše uvedených důvodů pochybovat o souladu vymezení záměru poldru v ÚPmB s cíli ochrany vod podle § 23a odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, zejména s cílem zamezení zhoršení stavu všech útvarů těchto vod, jakož i s povinností předcházet povodňovým rizikům (§ 64a vodního zákona).

Ze všech výše uvedených důvodů podatel s vymezením plochy pro záměr poldru v ÚPmB nesouhlasí, požaduje prověření všech výše uvedených námitek a v případě jejich důvodnosti vypuštění plochy pro záměr poldru Chrlice z ÚPmB.

Námitka č. 2: Požadavek na omezení rozsahu plochy nerušící výroby v lokalitě Ch – 2 na pozemcích podatele na plochy zemědělské

Vymezení dotčeného území:

2 Lokalita Ch - 2 Roviny 2

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, a to pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. Chrlice, zapsaného na LV č. [redacted] dále jen „**Nemovitost**“)

Odůvodnění námitky:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy nerušící výroby E v lokalitě Ch – 2 na svých pozemcích. Podatel v minulosti nakupoval pozemky za účelem investice pro výstavbu zemědělského areálu – právě dle platnosti současného územního plánu města Brna. Podatel je zemědělským podnikatelem Ič: 72053054. Podateli nevyhovuje pro jeho podnikatelskou činnost regulativ E – plochy nerušící výroby.

Podatel požaduje vymezení plochy zemědělské -stavební A/a2 na svých pozemcích.

Pro výstavbu zemědělského areálu je možnost využití národních či evropských dotací, kde projekty musí být zaměřeny na zemědělskou výstavbu. A proto je nutné pozemky z hlediska územního plánování plánovat jako jako zemědělské-stavební A/a2.

Podatel proto navrhuje vymezit navrženou plochu nerušící výroby jako plochu zemědělskou A/a2. V této souvislosti podatel poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále „**NSS**“) ze dne 29. 1. 2020, č.j. 9 As 171/2018-50, v němž NSS k otázce změny stanoveného způsobu využití pozemků v důsledku změny územního plánu obce 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."*

I s odkazem na tento rozsudek podatel nesouhlasí se změnou dosavadního způsobu využití jeho Nemovitostí na plochu nerušící výroby a požaduje jejich ponechání jako ploch zemědělských.

Námitka č. 3: Požadavek na vymezení rozsahu plochy pro výrobu a skladování v lokalitě Ch – 1 na pozemcích podatele na plochy zemědělské

Vymezení dotčeného území:

3 Lokalita Ch – 1 Zadní Roviny 3

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, a to pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. Chrlice, zapsaného na LV č. [redacted] (dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy pro výrobu a skladování v lokalitě Ch – 1 na svých pozemcích.

Podatel požaduje vymezení plochy zemědělských - nestavebních A na svých pozemcích.

V Brně 27.6.2021

[redacted]

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ ZNALCE

K DOKUMENTACI „ÚZEMNÍ STUDIE, OPTIMALIZACE ŘEŠENÍ POLDRU CHRLICE“ (Zhotovitel: AQUATIS, a. s., 09/2017)

Zadavatel:	Městská část Brno-Chrlice Chrlické náměstí ¼ Chrlice 643 00 Brno 43 zastoupená Ing. Lukášem Filou, starostou městské části
Zpracovatel:	VHS PROJEKT, s. r. o., IČ: 03508684 Sídlo: Zlončice 144, 278 01 Kralupy nad Vltavou, Kancelář: Přemyslova 153 (budova HECKL), 278 01 Kralupy nad Vltavou tel.: 775 922 074 email: info@vhsprojekt.cz
Číslo zakázky:	20027-VHS
Znalec:	Ing. Martin Jakoubek, znalec v oborech Projektování, spec.: vodohospodářské stavby Stavebnictví, spec.: vodohospodářské stavby, ochrana před povodněmi
Konzultant znalce:	Ing. Mikuláš Exner AI v oboru stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství č. 0013593
Datum vypracování:	červen 2020

Odborné vyjádření znalce obsahuje 14 stran textu a je bez příloh.

Ing. Martin JAKOUBEK spec.: vodohospodářské stavby znalec v oboru Projektování

Ing. Martin J… znalec v obor…

[redacted]

OBSAH

POUŽITÉ ZKRATKY 2
POUŽITÉ PODKLADY 2
1. ZADÁNÍ 4
2. SHRNUTÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ 4
3. KOMENTÁŘE A PŘIPOMÍNKY K PŘEDLOŽENÉ DOKUMENTACI [1] 6
3.1. Vedení VVN v zátopě poldru 6
3.2. Zaplavení vzdušního líce hlavní hráze SO 03 poldru 7
3.3. Křížení hráze s kanalizačními sběrači 7
3.4. Provozování dokončeného díla 10
3.5. Projednání s provozovateli stávající technické infrastruktury 10
3.6. Posouzení nákladů na přeložky podmíněné investice vzhledem k ochraně PPO 11
3.7. Povodňové stavy na Tuřanském potoce a riziko obtoku hráze poldru 11
3.8. Rozsah zátopy poldru a posouzení ohrožených objektů 12
3.9. Stabilizace území a záměru v rámci ÚPD a KPÚ 12
4. ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ 13
5. ODPOVĚDI NA OTÁZKY ZADAVATELE 13

POUŽITÉ ZKRATKY

MČ	Městská část
DOSS	Dotčené orgány státní správy
PPO	Protipovodňové/á opatření
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPP	Územně plánovací podklady
KPÚ	Komplexní pozemkové úpravy
SO	Stavební objekt
TBD	Technickobezpečnostní dohled
VN/VVN	Vysoké napětí/velmi vysoké napětí
ÚS	Územní studie
BVK	Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
PMO	Povodí Moravy, s. p.
ŘSD	Ředitelství silnic a dálnic
GOMB	Generel odvodnění města Brna [2]

POUŽITÉ PODKLADY

[1] Územní studie, Optimalizace řešení poldru Chrlice, AQUATIS, a. s., Brno, 09/2017

[2] Generel odvodnění města Brna, Sdružení firem PÖYRY /DHI, 09/2009

[3] Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků, Studie, AQUATIS, a. s., Brno, 09/2015

[4] Rozšířená multikriteriální analýza s cílem navrhnout pořadí priorit realizace PPO města Brna, Studie, Pöyry Environment, a. s., 04/2009.

[5] TNV 75 2415 Suché nádrže, 01/2013

[6] ČSN 75 2410 Malé vodní nádrže, 04/2011

[7] ČSN 75 2310 Sypané hráze, 09/2006

[8] ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky, 04/2012

[9] ČSN 75 2130 Křížení a souběhy vodních toků s dráhami, pozemními komunikacemi a vedeními, 02/2012

[10] TNV 75 2103 Úpravy řek, 12/2014

[11] Vyhláška č. 590/2002 Sb. o technických požadavcích pro vodní díla

[12] Vyhláška č. 471/2001 Sb. o technickobezpečnostním dohledu nad vodními díly

[13] Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

1. ZADÁNÍ

Na základě objednávky č. j. MCBCHR/02393/20/Ada je zpracováno odborné vyjádření znalce, jehož předmětem je posouzení předložené dokumentace záměru „Územní studie, Optimalizace řešení poldru Chrlice" (Zhotovitel: AQUATIS, a. s., 09/2017).

Odborné vyjádření znalce bude zadavateli sloužit jako podklad v rámci projednávání souvisejících změn územně plánovací dokumentace, ale i v rámci dalšího postupu projektové přípravy záměru a během navazujících správních řízení souvisejících s plánovaným záměrem.

Zadavatel požaduje zodpovězení následujících otázek:

1) **Je posuzovaná studie řešena v dostatečném rozsahu a jsou vypořádány všechny zásadní otázky pro realizaci a budoucí bezpečný provoz navrhovaného díla?**
2) **Vykazuje navrhované dílo v rámci územní studie všechny znaky proveditelnosti?**
3) **Jsou nějaká další zjištění znalce rozhodná pro posouzení věci?**

2. SHRNUTÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ

Předmětem předložené územní studie [1] (dále ÚS) je záměr realizace poldru, který se nachází na jižním okraji města Brna, a to na severozápadním okraji městské části (dále MČ) Chrlice. Poldr je navrženo umístit do lokality soutoku Ivanovického a Tuřanského potoka.

Realizací poldru bude ochráněna západní část zástavby MČ Chrlice proti povodňovým průtokům (uvažováno se soutokem Q_{100} Svitavy a $Q_{100,neovlivněná}$ Svratky, tj. 180 + 395 m^3/s). Hlavním účelem díla je však transformace vybřežených povodňových průtoků ze Svitavy pomocí manipulace s výpustným objektem, který bude umístěn v hrázi poldru. Dle ÚS [1] dochází k vybřežení vody z koryta Svitavy přibližně při průtoku Q_{20} (112,8 m^3/s). Navrhovaný poldr v Chrlicích má retenční objem nádrže přesahující 2,0 miliony m^3 (při návrhové hladině H_{MAX} = 193,10 m n. m.).

V rámci studie [1] je navrženo 18 stavebních objektů (dále SO), které tvoří funkční celek záměru. Níže je v tabulce 1 uveden krátký popis jednotlivých stavebních objektů.

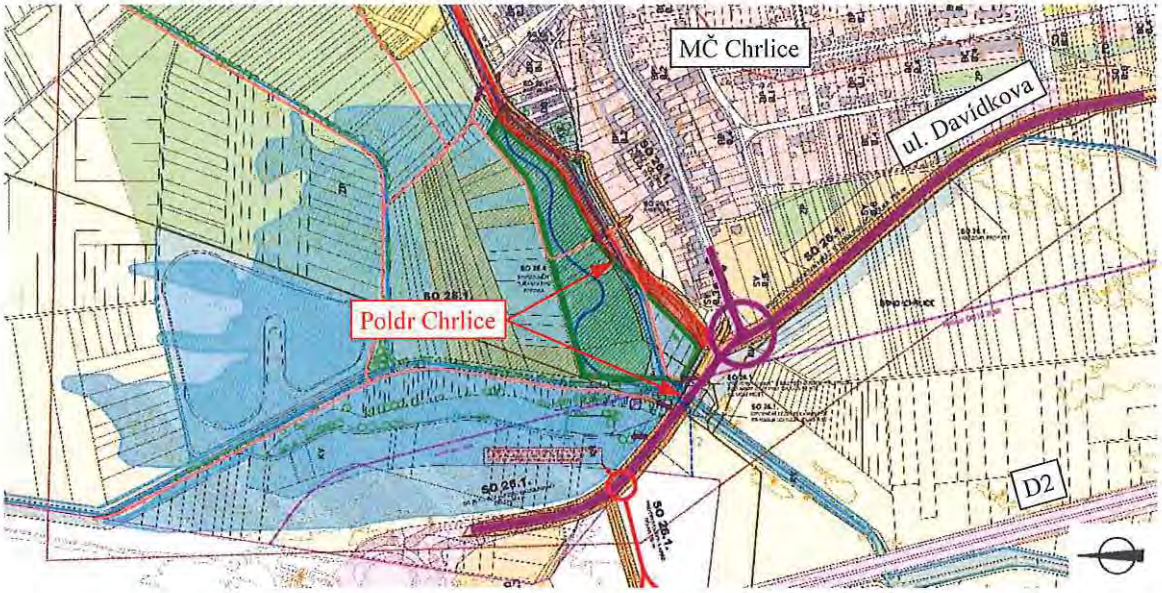
SO 01	**Hráz Zámecká** –Východní část hráze poldru o délce 773,0 m a výšce 0,1-3,5 m vedoucí převážně ve stávající trase Tuřanského potoka. V rámci SO 01 jsou navrženy dvě rampy pro přejezd hráze (v místech stávajících mostků přes potok). V ose hráze je navržena jílovocementová stěna.
SO 02	**Zeď Davídkova** – Protipovodňová stěna délky 805,0 m výšky 0,1-2,1 m vedoucí na návodní straně ul. Davídkova. Zeď je navrženo založit na převrtávané piloty v patě komunikace. Mezi zdí a komunikací je navržen nový chodník.
SO 03	**Hlavní hráz** – Západní část hráze poldru o délce 522,0 m s převýšením 3,0-3,5 m oproti okolnímu terénu vedoucí ve stopě komunikace III/15282 (Chrlice-nájezd na D2; ul. Zámecká). V ose hráze je navržena jílovocementová stěna.
SO 04	**Bezpečnostní přelivný objekt** – Bezpečnostní přeliv se dvěma poli (šířky 20,0 m) s kapacitou 93 m^3/s. V profilu pod přelivem je navrženo opevnění těžkým záhozem.
SO 05	**Výpustný objekt** – Objekt je navržen v místě křížení hlavní hráze s Ivanovickým potokem, objekt bude vybaven stavidlem šířky 9,5 m ovládaným elektromotorem (záloha el. energie dieselagregátem). Koryto pod SO 05 bude opevněno těžkým kamenným záhozem s urovnaným lícem.
SO 06	**Přeložka Tuřanského potoka** – Přeložení koryta Tuřanského potoka do prostoru nádrže poldru o délce cca 600 m (v úseku od fotbalového hřiště Chrlice). Je navrženo zvýšit podélný sklon dna koryta pro snížení sedimentace usazenin, k němuž v současnosti dochází.

SO 07	**Rozvolnění Ivanovického potoka** – Úprava koryta toku z 212,0 m rovného úseku na 310,0 m zmeandrovaného koryta (přírodě blízké opatření) v oblasti mezi stávajícím korytem potoka a ochrannými pásmy kanalizačního sběrače FI a závlahovým porubím.
SO 08	**Nové jezero** – Vodní plocha s rozlohou cca 6900 m^2 na ploše vymezené pro přírodě blízká opatření, hloubka cca 3-4 m, propojení s hladinou podzemí vody pro zajištění dotace vody.
SO 09	**Přeložení čerpací stanice a potrubí závlah** – Stávající čerpací stanice bude z plánované zátopy přeložena na korunu hlavní hráze (společný objekt s SO 05), přeložení potrubí stávajících závlah o celkové délce cca 315,0 m.
SO 10	**Přeložky kanalizace** – Všechny stávající revizní šachty pod H_{MAX} opatřit vodotěsným poklopem. V ul. K Lázinkám vybavit zaústění stoky do sběrače FII a zaústění dešťové kanalizace do Tuřanského potoka hradidlovou šachtou. Přeložka sběrače FII (DN 1000) o délce 92,0 m bude napojena na sběrač FI (DN 1200). Od spojného místa bude sběrač proveden v profilu DN 1500. Kanalizaci uloženou pod hrází navrženo rekonstruovat, obetonovat a zabezpečit proti průsakům. Přeložka úseku plánované rekonstrukce sběrače F01 (DN 800) a jeho zaústění do sběrače F (DN 1500) ve spojné šachtě umístěné v hlavní hrázi. Rušené úseky kanalizace navrženo zafoukat cementopopílkovou směsí. V souvislosti s SO 10 a SO 01 je navržena úprava trasy plánovaného vodovodu DN 250.
SO 11	**Přeložky silového vedení** – Přeložení stávajícího nadzemního vedení VN z plánované zátopy pod profil hráze poldru.
SO 12	**Přeložky veřejného osvětlení** – Přeložení kabelů a sloupů veřejného osvětlení v úseku od sběrného dvora po Splaviska na hlavní hráz poldru.
SO 13	**Přeložky sdělovacích a optických kabelů** – Přeložení sdělovacích a optických kabelů o celkové délce cca 903 m.
SO 14	**Asfaltové komunikace, chodníky a cesty** – Ve stopě koruny SO 03 je navržena nová hlavní komunikace o délce cca 705,0 m (od sjezdu ze stáv. kruhového objezdu, napojení na ul. Zámecká a Davídkova), uvažováno s umístěním chodníků a dvou autobusových zastávek, navržen sjezd zemědělské techniky z komunikace na polnosti pod hrází, prověřeno možnost realizace sjezdu z dálnice D2 na navrhovanou komunikaci. Dále navrženy obslužné komunikace o délce cca 237,0 m, dva přejezdy přes hráz SO 01, zpevněná komunikace přes plochu přírodě blízkých opatření a propojení se stávající cyklostezkou.
SO 15	**Informační centrum pro Biocentrum Chrlice** – Objekt obslužné vybavenosti na vzdušní straně hráze (v místě souběhu s SO 02), před budovou navrženo parkoviště.
SO 16	**Přírodě blízká opatření** – Úprava terénu na ploše zátopy, výsadba solitérních dřevin, hřiště nebránící průtoku povodňových vod.
SO 17	**Těsnící stěna do stávající hráze** – Hráz SO 03 se severozápadně napojuje na stávající hráz areálu Decathlon, stávající hráz v nevyhovujícím stavu - doplnit těsnící stěnu a drenážní systém, hráz podrobit TBD.
SO 18	**Přelivné objekty na LB hrázi Svitavy** – stavba minimálně dvou přelivů v nejnižších místech stávajících pobřežních hrází na levém břehu Svitavy pro jejich kontrolované přelití.

Tab. 1: Krátký popis navrhovaných stavebních objektů v rámci ÚS [1]

Kromě samotného technického návrhu popisuje předložená ÚS [1] vztah záměru k ÚPD a ÚPP, limity technické infrastruktury v území, urbanistické řešení a další. V dokladové části jsou pak doloženy záznamy z jednání a výrobních výborů uskutečněných v průběhu zpracování.

Koncepce umístění poldru Chrlice vychází z dříve zpracovaného generelu města Brna [2] a studie *Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků* [3]. Posouzení vodohospodářské koncepce PPO města Brna není předmětem tohoto vyjádření.



Obr. 1: Výřez z přílohy B1-2 Problémový výkres [1]

3. KOMENTÁŘE A PŘIPOMÍNKY K PŘEDLOŽENÉ DOKUMENTACI [1]

Níže jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách komentáře a připomínky k navrhovanému technickému řešení záměru realizace poldru Chrlice.

3.1. Vedení VVN v zátopě poldru

Kromě vedení vysokého napětí (VN), jehož přeložka (SO 11) je v rámci studie [1] navržena, se v ploše zátopy nachází i stávající vedení velmi vysokého napětí (VVN). ÚS [1] navrhuje v místě křížení vedení VVN s hlavní hrází SO 03 provést navýšení sloupů se zachováním bezpečnostní vzdálenosti od spodních vodičů.

Kromě výše uvedeného je nezbytné posoudit také stabilitu sloupů (a to zejména těch navýšených) proti působení hydrostatických a hydrodynamických sil, které budou vyvolány v průběhu povodňových situací a při všech manipulacích s vodou v poldru.

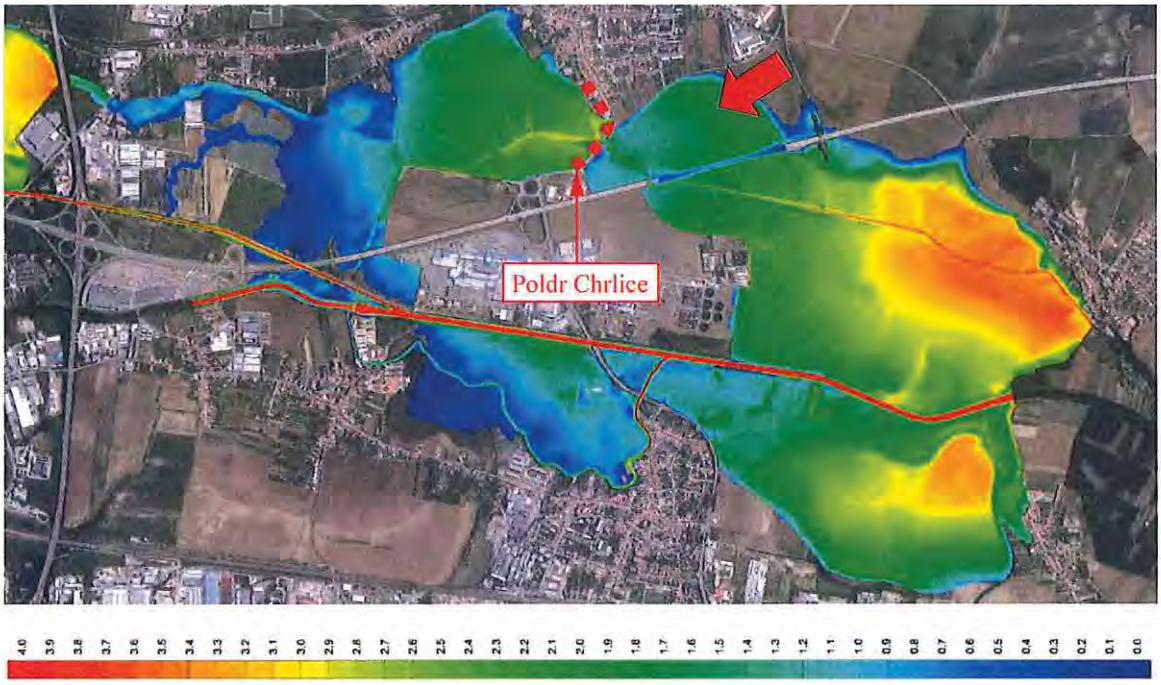
Dále je doporučeno zvážit umístění sloupů vedení VVN na terénních vyvýšeninách, které nebudou při povodních zaplaveny a bude tak k nim zajištěn přístup i při zvýšených vodních stavech.

Technické řešení a proveditelnost návrhu je nezbytné před stabilizací území pro stavbu poldru v rámci změny ÚPD projednat s provozovatelem vedení VVN (E.ON Distribuce, a. s.).

V územní studii [1] je řešena proveditelnost napojení nového sjezdu z dálnice D2. Dle předběžně plánované polohy napojení sjezdu na komunikaci na koruně hráze SO 03 je navržena okružní křižovatka pod vedením nadzemního vedení VVN. Návrh dopravního řešení (a jeho proveditelnost v ochranném pásmu VVN) je taktéž nezbytné projednat s provozovatelem stávajícího vedení.

3.2. Zaplavení vzdušního líce hlavní hráze SO 03 poldru

Při výskytu velké povodně dostatečného průtoku, objemu a doby trvání může dojít k zaplavení oblasti mezi navrhovaným poldrem a dálnicí D2 (součinností odtoku z poldru a zpětným vzdutím vody z níže položeného území). Tento stav vyplývá i z výsledků 2D numerického modelu ustáleného proudění v oblasti soutoku Svitavy a Svratky, který byl zpracován v rámci studie *Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků* [3].



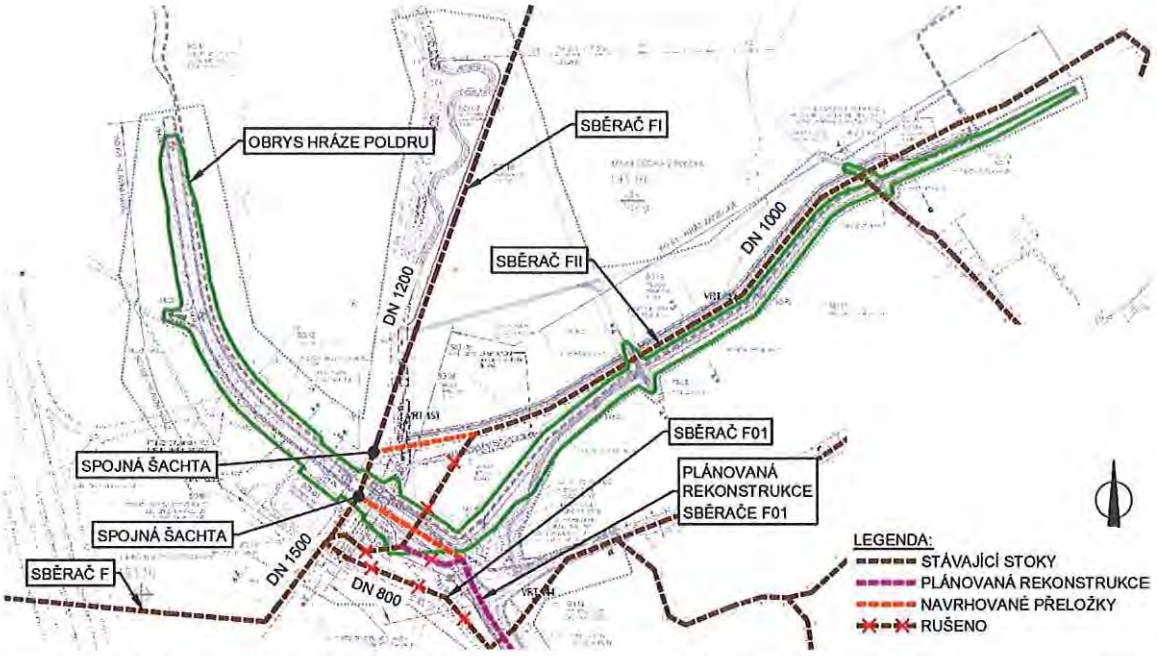
Obr. 2: Výřez z výsledků 2D numerického modelu ustáleného proudění v oblasti soutoku Svitavy a Svratky (Varianta 2 - $Q_{Svratka}$ = 290 m³/s, $Q_{Svitava}$ = 182 m³/s; hloubky [m]) [3]

Hráz poldru a opevnění jejího vzdušního líce je nezbytné posoudit a navrhnout takovým způsobem, aby nebyla ohrožena stabilita hráze (např. tvorba smykové plochy na svahu při nasycení vodou). V příčných řezech, které tvoří přílohy předložené ÚS [1], je zakreslena dolní voda, resp. hladina Q_{100} Svratky. Vlivem zatopení dolní vodou dojde také ke snížení kapacity bezpečnostního přelivu. Textová část ÚS a technické řešení [1] však eventualitu zaplavení vzdušního líce hráze nediskutuje a neřeší. Bez uvedeného není dokumentace proveditelná, nesplňuje základní požadavek na stanovení rozměrů a stabilizaci záborů jednotlivých funkčních objektů při tvorbě ÚPD.

3.3. Křížení hráze s kanalizačními sběrači

Územní studie navrhuje umístit hlavní hráz v místě křížení se stávajícími kanalizačními sběrači (FI a FII). V té souvislosti jsou navrženy dílčí přeložky sběrače FII a také plánované rekonstrukce sběrače F01 (viz obr. 3). Přeložku sběrače F01 je navrženo umístit podélně do tělesa hráze a zaústit ji ve spojné šachtě do sběrače FI, který kolmo kříží hlavní hráz. Spojná šachta se nachází v tělese hráze pro možnost přečerpávání vod ze sběrače. Potrubí pod hrází je navrženo zrekonstruovat, obetonovat a zabezpečit proti průsakům). Všechny šachty jejichž poklop je pod hladinou 193,10 m n. m. je navrženo opatřit vodotěsnými poklopy (i na šachtách sjednoceného sběrače F pod hrází). Dle záznamu z jednání ze dne 29. 8. 2017 (příloha ÚS, C. Dokladová část [1]) bylo dosaženo dohody o způsobu řešení navržených křížení

kanalizačních sběračů s provozovatelem sběračů (Brněnské vodárny a kanalizace, a. s., dále BVK).



Obr. 3:Zákres stávajících sběračů a jejich navrhovaných přeložek v rámci záměru (výkresová příloha B.2.2.1. Koordinační situace - hráze poldru [1])

Výše uvedený návrh křížení sběrače s hrází poldru je však jen obtížně proveditelný a jeho realizace bude vyžadovat značné technické úsilí, a to zároveň za přijetí vysokého rizika spojeného s poškozením či havárií hráze poldru. Umístění obetonovaného potrubí kanalizace do tělesa hráze znemožní jeho případnou opravu či výměnu bez narušení hráze. Při povodňové situaci může docházet k tlakovému proudění v potrubí (zejména v souvislosti s nátokem vody z nádrže do sběrače vlivem netěsností), v takovém případě jsou nároky na těsnost jednotlivých prvků extrémní. Průsaky a hydrodynamické jevy včetně hydraulických rázů v potrubí procházejícím sypanou hrází poldru mohou negativně ovlivnit její stabilitu. Obetonované potrubí sběrače bude v sypané hrázi a její navrhované těsnící stěně vytvářet nehomogenitu. Při sedání konstrukce může dále dojít k tvorbě preferenčních cest průsaků podél betonových konstrukcí (resp. obetonovaného potrubí). Na trase sběrače lze také očekávat různou míru přetvoření (sedání) konstrukce v obetonovaných úsecích pod hrázích a v neobetonovaných úsecích před a za profilem hráze.

Zajistit těsnost potrubí a revizních šachet v rozsahu zátopy poldru bude provozně značně problematické až prakticky neřešitelné. Dle sdělení zástupce BVK byl sběrač FII realizován v 70. letech (záznam z jednání z dne 31. 3. 2017, příloha ÚS C. Dokladová část [1]), lze tedy předpokládat, že nebude zcela v technicky vyhovujícím stavu a najisto nemůže fungovat jako vodotěsná konstrukce (při maximální hladině zcela ponořená). Na zhlaví revizních šachet působí v průběhu roku teplotní účinky, což může zapříčinit přetvoření zhlaví šachet. Revizní šachty (cca 45 ks v zátopě) se nachází na obhospodařovávaných polnostech, kde může dále dojít k poškození zhlaví skruží (např. nárazem) při manipulaci s těžkou zemědělskou technikou v jejich dosahu. Jakákoliv dílčí netěsnost, která nemá podstatný vliv na spolehlivý provoz kanalizace v běžném provozu, může způsobit havarijní stav při povodni.

Dále je třeba upozornit, že pro správnou funkci kanalizačních sběračů je nezbytné zajistit řádné odvětrání potrubního systému. Kanalizace bývá odvětrána právě otvory v poklopech a vodotěsným (tedy i vzduchotěsným) utěsněním všech poklopů na sběračích v délce cca 1800 m nad hrází (sběrače FI a FII) a cca 300 m pod hrází (sběrač F) nebude odvětrání v řešeném úseku umožněno. V případě větších průtoků v potrubí dochází ke strhávání (přisávání) vzduchu v potrubí a bez odvětrání (resp. volného přístupu vzduchu z povrchu) může docházet ke tvorbě rázových jevů, které mohou snížit okamžitou průtočnou kapacitu potrubí a zapříčinit havarijní stavy (výtok vody na terén, tlakové proudění, poškození potrubí). Z toho důvodu je nezbytné zajistit i odvětrávání kanalizace (např. instalace odvětrávacích hlavic nad úroveň maximální hladiny v poldru).

Vodotěsnost kanalizačních sběračů v zátopě je zásadní pro bezpečnost navrhovaného díla. Z toho důvodu by v rámci technickobezpečnostního dohledu (TBD) měla být prováděna i kontrola kanalizačních sběračů, revizních šachet, těsnosti skruží a poklopů. K tomu by měla být navržena i obslužná komunikace, která zajistí přístup k revizním šachtám (např. v rámci obchůzek obsluhy/provozovatele vodního díla a kanalizace nebo v případě nutnosti provádění oprav zhlaví šachet).

Rušené úseky kanalizačních sběračů je navrženo zafoukat cementopopílkovou směsí. Toto řešení lze s ohledem na umístění v lokalitě zátopy považovat za nevhodné (může dojít k sednutí a vyplavení směsi). Potrubí rušených úseků sběračů je nezbytné zcela odstranit, zasypat, sanovat a zhutnit rýhy vytvořené při výkopových pracích.

Navrhované technické řešení křížení sběračů s hrází musí být závazně odsouhlaseno provozovatelem kanalizace (BVK), a to při vědomí rizika vyplývajícího z provozování stok v poldru. V souvislosti s výše uvedeným je nezbytné již na úrovni prvotní studie vyjasnit, jakým způsobem bude provozována kanalizace během povodně (dále také viz kapitola 3.4.).

Hlavním předmětem návrhu suché nádrže je dle TNV 75 2415 [5] mimo jiné i vazba na sítě technického vybavení a jiné investice, navrhované řešení musí být posouzeno z hledisek bezpečnosti vodního díla za všech předvídatelných okolností. Dle TNV 75 2415 [5] je v případě výskytu stávajícího vedení inženýrských sítí v prostoru zátopy nezbytné posoudit míru ohrožení vedení a popřípadě navrhnout úpravu jejich uložení, norma odkazuje na ČSN 75 2130 [9]. ČSN 75 2130 [9] pak uvádí, že křížení podzemních vedení s pobřežními a ochrannými hrázemi musí být řešeno tak, aby nedošlo ke snížení bezpečnosti a těsnosti hráze ani jejího podloží a dále odkazuje na TNV 75 2103 [10], která uvádí požadavky na bezpečné odvádění průsaků po styčné ploše objektu se zeminou. ČSN 75 2130 [9] též obsahuje pokyny pro technická opatření na vedení procházející tělesem pobřežní nebo ochranné hráze. Posuzovaná studie výše uvedené řeší nedostatečně. Dokumentace je vyhotovena v rozporu s příslušnými ustanoveními norem.

Vyhláška 590/2002 Sb. o technických požadavcích pro vodní díla [11] uvádí v § 6 odst. 10, že *„potrubí nebo chodba prostupující tělesem sypané hráze se pro zabránění průsakům vody navrhuje s průtokem vody o volné hladině. Pokud je třeba navrhnout potrubí s tlakovým průtokem, ukládá se volně do chodby“*. Posuzovaná dokumentace uvedené neřeší (není postaveno napevno, zda je při povodni vyloučen tlakový režim proudění v kanalizačních sběračích, jehož výskyt je s ohledem na stáří sběrače v zátopě a velikost kanalizačního povodí nad záměrem vysoce pravděpodobný - pak by stoky musely být umístěny volně v chodbách).

Dle názoru znalce je trasa přeložky sběrače F01 umístěná podélně v hrázi a spojná šachta tohoto sběrače se sběračem FI (taktéž v tělese sypané hráze) navržena nevhodně. Spojná šachta je zde sice navržena pro možnost přečerpávání vod z kanalizace, návrh je však proveden na úkor bezpečnosti díla. Znalec doporučuje provedení přeložky a spojné šachty mimo hráz poldru. Ve studii by měla být vypořádána i základní otázka varianty úplného vymístění stok mimo hráz i zátopu poldru.

Navrhované řešení (ponechání stok v zátopě a v hrázi poldru) je extrémně rizikové a nestandardní. Znalci není známa podobná stavba v ČR ani v zahraničí, kde je stavba ve střetu (bez přeložky) s páteřním kanalizačním sběračem, který by procházel zátopou a současně by procházel příčně i podélně pod sypanou hrází. **Navrhovaná stavba je bez vypořádání základních technických otázek a výjimkových řešení oproti požadavkům norem a závazných předpisů (např. vyhlášky č. 590/2002 Sb.) dle předložené dokumentace neproveditelná (mj. i tím, že je bezpečně neprovozovatelná).** Již ve studii musí být vyloučeno bezpečnostní riziko, zejména pokud by v případě nepříznivého scénáře za povodně stokový systém začal plnit funkci výpustného zařízení bez možnosti manipulace, případně by převáděl průtoky generované stokovým systémem v tlakovém režimu. Studie uvedené řeší povrchně, nedostatečně, a tedy v rozporu s předpisy. Absence důsledného řešení těchto problémů lze hodnotit jako neproveditelnost dokumentace (**zjištění neproveditelnosti díla až při vyhotovení příštího stupně PD by bylo selháním procesu investiční přípravy**).

3.4. Provozování dokončeného díla

Zásadním aspektem navrhovaného záměru je kromě vlastního technického řešení stavebních objektů i provozování díla. Již v rámci studie by mělo být vyjasněno, kdo bude vlastníkem a provozovatelem navrhovaného díla (zejména s ohledem na extrémně složité vazby poldru a kanalizačních sběračů; např. kdo bude provozovatel úseků sběračů v zátopě a v tělese hráze).

S ohledem na důležitost navrhovaného díla při zvládání povodní ve městě Brně není přípustné, aby po dokončení díla byla zanedbávána jeho údržba (jako je tomu např. v případě protipovodňové hráze kolem nedalekého areálu Decathlon/Möbelix). Je nezbytně nutné, aby v případě povodně provozovatel poldru přesně věděl, kdy, kde a které úkony mají být provedeny (např. manipulace s uzávěrem, uzavření hradidlových komor a související čerpání vody atd).

Provoz poldru musí být koordinován s provozem kanalizačních sběračů křížících hráz poldru, a to především s ohledem na související bezpečnostní rizika. Je nezbytné stanovit, jakým způsobem budou provozovány sběrače a zda na nich při povodních budou přijata další opatření výše proti směru toku (např. uzavření sběrače a přečerpávání odpadních vod).

Územní studie [1] neobsahuje informace o budoucím provozovateli a způsobu provozování díla (údržba, TBD, manipulace při povodni atd.) a koordinaci s provozem kanalizačních sběračů. Vzhledem k výše uvedenému by bylo vhodné, aby obě vodohospodářská díla (kanalizační sběrače a poldr) byla provozována jedním subjektem. Znalec doporučuje požádat o stanovisko budoucí odpovědné osoby TBD (technickobezpečnostní dohled nad vodními díly dle vyhlášky č. 471/2001 Sb. [12]) k ÚS [1], TBD předložit jako podklad i toto vyjádření znalce.

3.5. Projednání s provozovateli stávající technické infrastruktury

ÚS [1] navrhuje přeložky a opatření na stávajících sítích technické infrastruktury, které jsou ve střetu s navrhovanými objekty, popř. zátopou. Příloha C. Dokladová část ÚS [1] obsahuje záznamy z jednání a výrobních výborů, kterých se účastnili zástupci DOSS (tj. odbory magistrátu města Brna, zástupci městských částí, PMO), BVK a ŘSD. Z předložené dokumentace [1] není patrné, zda byl záměr projednán s provozovateli dotčených stávajících sítí. Bez souhlasných stanovisek provozovatelů stávající technické infrastruktury (např. E.ON Distribuce, a. s.) a průkazu základní proveditelnosti není možné plochy pro stavbu stabilizovat v rámci ÚPD a dále stavbu umístit v rámci územního rozhodnutí nebo povolit v navazujícím vodoprávním řízení.

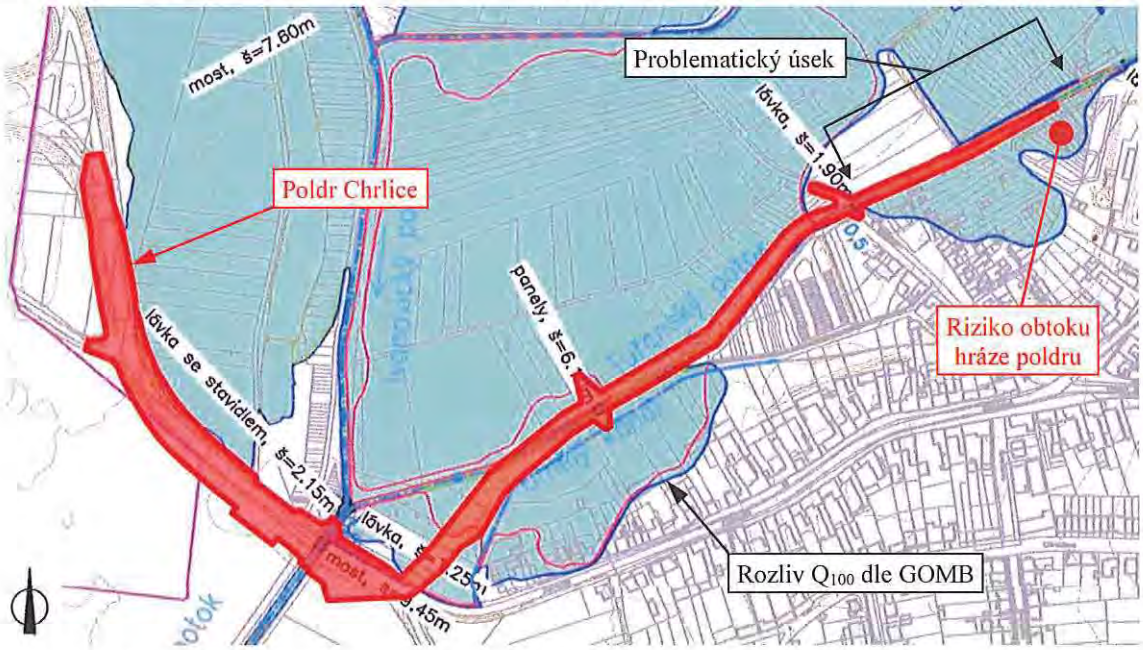
3.6. Posouzení nákladů na přeložky podmíněné investice vzhledem k ochraně PPO

S ohledem na předpokládanou výši investičních nákladů na související objekty, stavební práce (mimo jiné např. i utěsnění kanalizačních sběračů, úprava stávající hráze areálu Decathlon atd.) a přeložky sítí stávající infrastruktury je doporučeno prověřit multikriteriální analýzou s aktuálními vstupními údaji, zda se investorovi záměru stavby poldru vyplatí stavbu realizovat (rozšířená multikriteriální analýza již byla v rámci koncepce PPO ve městě Brně realizována [4], jejím cílem však bylo především stanovit pořadí priorit realizace PPO). Před vyhotovením analýzy je však nezbytné přepracovat posuzovanou studii [1] tak, aby poskytla proveditelné technické řešení a současně představovala dostatečný a úplný podklad pro stanovení nákladů.

3.7. Povodňové stavy na Tuřanském potoce a riziko obtoku hráze poldru

Koryto Tuřanského potoka má v nejnižším úseku před zaústěním do Ivanovického potoka malý podélný sklon. Z toho důvodu je v rámci ÚS [1] navrženo zvýšit podélný sklon provedením přeložky koryta (SO 06). Cílem je minimalizovat sedimentaci v korytě související s nízkou rychlostí proudění.

Dle sdělení starosty a rezidentů městské části Brno Chrlice dochází v souvislosti s malým sklonem dna koryta k jeho naplnění vodou při výraznějších srážkových úhrnech (cca 2x ročně). Při přívalových deštích jsou pak pozorovány stavy, kdy dochází k vybřežení vody na levém břehu Tuřanského potoka v úseku mezi ul. K Lázinkám a parkem za Chrlickým zámkem (cca ř. km 0,500-0,750). V tomto úseku jsou na levém břehu ohroženy zaplavením přilehlé zahrady a rodinné domy. Výše popsaný problematický úsek koryta Tuřanského potoka přibližně odpovídá rozsahu rozlivu při Q_{100} dle *Generelu odvodnění města Brna* [2]. Níže na obrázku č. 4 je pro přehlednost proveden orientační zákres navrhované hráze poldru dle ÚS [1] do situace rozlivů Tuřanského potoka dle GOMB [2].



Obr. 4: Zákres navrhované hráze poldru [1] do situace rozlivů Tuřanského potoka (příloha C.3.15.2.1. generelu odvodnění města Brna [2])

Ze zákresu je patrné, že při výskytu povodňových průtoků na Tuřanském potoce (nebo při výše popsaném krátkodobém vybřežení při přívalových srážkách) hrozí riziko obtoku hráze poldru a zaplavení oblasti na levém břehu. Dalším problémem by mohla být situace (resp. další

zatěžovací stav), kdy bude nádrž poldru naplněna, což způsobí zpětné vzdutí vody v korytě Tuřanského potoka a přitékající voda z výše položeného povodí tak bude vytlačena z koryta, tzn. opět hrozí vybřežení vody, obtok navrhované hráze a ohrožení stávající zástavby (viz obr. 4).

V rámci návrhu poldru Chrlice je třeba posoudit riziko obtoku hráze Zámecká (SO 01) při naplnění nádrže poldru a při povodňových situacích na Tuřanském potoce a navrhnout příslušná adekvátní opatření pro zamezení tohoto stavu (např. prodloužení hráze SO 01). Studie uvedené riziko ohrožení zástavby neřeší dostatečně.

3.8. Rozsah zátopy poldru a posouzení ohrožených objektů

V rámci ÚS došlo k upřesnění rozsahu zátopy při řízeném rozlivu (tj. při H_{MAX} = 193,10 m n. m.). Rozsah řízeného a neřízeného rozlivu je patrný z výkresové přílohy B.2.1. Přehledná situace [1]. Dle textové části ÚS rozsah zátopy částečně přesahuje stanovené záplavové území a lokálně zasáhne do zahrad rodinných domů, problematiku je navrženo řešit lokálním drobným ohrázováním [1].

Z výkresu B.2.1. je patrné, že hranice řízeného rozlivu může ohrozit některé objekty (garáže, zahradní domky), které se nachází podél místní komunikace, která propojuje Chrlické náměstí a křižovatku ulic Na Návsi, Rolencova a Požární.

V rámci ÚS je třeba specifikovat rozsah ohrožení jednotlivých objektů a navrhnout opatření pro jejich ochranu proti zaplavení při řízeném rozlivu vody v nádrži.

3.9. Stabilizace území a záměru v rámci ÚPD a KPÚ

Územní studie by jako podklad pro další územně plánovací dokumentaci měla vymezit rozsah jednotlivých objektů pro stabilizaci potřebných ploch. V tomto případě se jedná především o stabilizaci ploch rozsahu zátopy při navrhované maximální provozní hladině a ploch funkčních objektů (bezpečnostní přelivy, opevnění, skluzy, vývary atd.). Dimenze jednotlivých funkčních objektů by tak měla být podložena výpočty, aby byla ověřena jejich proveditelnost a mohla pro ně být vyhrazena dostatečná plocha záboru (pokud možno i s určitou rezervou). To se kromě objektů na hrázi (SO 04 a SO 05) týká i bezpečnostních přelivů na pobřežních hrázích Svitavy (SO 18). Již v rámci studie poldru by mělo být stanoveno, kde a kolik přelivů bude, specifikovat jejich technické řešení a v navazující ÚPD pro ně vyhradit příslušné plochy.

Funkční objekty (především bezpečnostní přelivy) musí být na základě výpočtů navrženy tak, aby odtok z nich nezpůsoboval škody v níže položeném území (odplavení orné půdy a tvorbu erozních rýh) a ohrožení níže položených sítí technické infrastruktury (např. navrhovaných přeložek sítí technické infrastruktury za záhozem pod bezpečnostním přelivem na hrázi poldru). Uvedené posuzovaná ÚS [1] dostatečně neřeší. Zvlášť nedostatečně jsou z tohoto ohledu řešeny zábory pro umělé přelivy ze Svitavy a také bezpečnostní přelivy a výpustná zařízení na hrázi poldru.

V rámci studie by mělo být stanoveno, zda budou prováděny úpravy na dně plánované zátopy (dle TNV 75 2415 [5] má být dno suché nádrže upraveno tak, aby byl umožněn povrchový odtok vody zadržované za povodně, resp. aby nedocházelo k tvorbě bezodtokých lagun) a tyto případné úpravy koordinovat s komplexními pozemkovými úpravami (na k. ú. Chrlice, Tuřany a Holásky jsou již KPÚ ukončené). Studie uvedený technický problém neřeší a nevypořádává.

4. ZÁVĚREČNÉ SHRNUTÍ

Závěrem lze konstatovat, že provedené kroky statutárního města Brna ke zvýšení úrovně protipovodňové ochrany jsou pozitivní a z předložené dokumentace je patrné značné úsilí ke zlepšení stávajícího stavu v lokalitě soutoku Svratky a Svitavy. Řešený poldr je umístěn v záplavovém území v dosahu zástavby, a především pak v dosahu stávajících sítí TI, které jsou částečně ponechány v zátopě. Takové řešení (stoky ponechány skrz hráz poldru) nebylo dle znalci dostupných informací na žádné stavbě tohoto typu v ČR doposud realizováno (ani vodoprávně projednáno a povoleno) a v předložené podobě je v rozporu s příslušnými normami a předpisy. Znalci není známo podobné řešení ani na jiné zahraniční stavbě tohoto typu a velikosti.

V kapitole 3. odborného vyjádření znalce jsou uvedeny podrobné komentáře a připomínky k předložené územní studii navrhovaného záměru stavby poldru Chrlice. V návaznosti na uvedené jsou níže zodpovězeny otázky zadavatele.

V případě nejasností nebo odlišných zjištění je nutno kontaktovat zpracovatele tohoto vyjádření. S ohledem na rozsah a složitost řešeného problému je nezbytné materiál reprodukovat pouze jako celek a nevyjímat z něj dílčí části.

5. ODPOVĚDI NA OTÁZKY ZADAVATELE

1) Je posuzovaná studie řešena v dostatečném rozsahu a jsou vypořádány všechny zásadní otázky pro realizaci a budoucí bezpečný provoz navrhovaného díla?

Dle názoru znalce není přeložená studie řešena v dostatečném rozsahu tak, aby byla postavena napevno realizovatelnost a bezpečný provoz díla. Studie neřeší dostatečně všechny funkční objekty a neposkytuje dostatečný průkaz o proveditelnosti díla. Posuzovaná dokumentace současně neumožňuje stabilizaci a vymezení všech ploch při změně ÚPD. V kapitole 3. jsou uvedeny jednotlivé komentáře, vady a připomínky k přeložené studii. Dle názoru znalce je nezbytné vypořádat všechny uvedené připomínky (zejména problematiku umístění a provozování kanalizačních sběračů v zátopě a v tělese hráze, technické řešení je v rozporu s normami a předpisy, nutno doplnit kladná vyjádření provozovatelů dotčených sítí technické infrastruktury, především pak závazné vyjádření BVK k ponechání stokového systému v plánované zátopě a střetu kanalizačních sběračů s hrází atd.). Dokumentaci je nutno vrátit k přepracování, projednat ji se správci sítí TI a získat posudek pro zařazení vodního díla do kategorie s návrhem podmínek provádění technickobezpečnostního dohledu (doplněný také o vyjádření k navrhovanému řešení) dle vodního zákona [13].

2) Vykazuje navrhované dílo v rámci územní studie všechny znaky proveditelnosti?

Už v rámci územní studie musí být navrhováno dílo, které musí být proveditelné a provozuschopné. **S ohledem na výše uvedené připomínky a komentáře k některým nevyjasněným otázkám (viz kapitola 3) má znalec pochybnosti o proveditelnosti a bezpečné provozuschopnosti díla v navrhované podobě.** Dokumentace neřeší eventualitu zaplavení vzdušního líce hráze a související ovlivnění kapacity výpustného zařízení a bezpečnostního přelivu při tomto stavu. Znalec má pochybnosti o dostatečné dimenzi funkčních objektů poldru, mj. chybí výpočty a průkaz proveditelnosti dokumentace. Do doby, než budou vypořádány všechny uvedené připomínky, nelze dle názoru znalce použít předloženou studii jako podklad pro změnu ÚPD, a to především s ohledem na nedostatečné vymezení ploch pro některé objekty a pro jejich stabilizaci v ÚPD (např. bezpečnostní přelivy na stávajících pobřežních hrázích vodního toku Svitava).

3) Jsou nějaká další zjištění znalce rozhodná pro posouzení věci?

Při analýze předložených podkladů bylo zjištěno, že v případě realizace poldru v navrhovaném rozsahu by mohlo **při povodňových stavech na Tuřanském potoce nebo při naplnění nádrže poldru docházet k vybřežení vody z koryta Tuřanského potoka a obtoku hráze (SO 01) v oblasti mezi ul. K Lázinkám a parkem za zámkem Chrlice**. Důsledkem by bylo ohrožení stávající zástavby na levém břehu Tuřanského potoka (viz kapitola 3.7.). Studii je nutno vrátit k přepracování a vypořádat všechny připomínky. V rámci návrhu poldru je nezbytné prověřit tuto problematiku a případně navrhnout příslušná opatření k ochraně stávající zástavby MČ Brno Chrlice.

V Kralupech nad Vltavou, dne 15. 6. 2020

Ing. Martin Jakoubek

MMB/0345807/2021
Námitky

MMB/0345807/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel uvádí, že byla zpracována Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice (Aquatis, 2017), kterou připomínkuje. Ve svém vyjádření se opírá o podrobný rozbor soudního znalce, který zpochybňuje řešení podle této územní studie.

Územní studie byla pořizovatelem zadána jako podklad pro změnu územního plánu (zpřesnění plochy poldru na podkladě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, BVK, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). V rámci těchto a dalších podkladů (Rozšířená multikriteriální analýza s cílem navrhnout pořadí priorit realizace PPO města Brna) byla prováděna riziková analýza a zvažováno povodňové ohrožení. Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice byla zadána mj. s cílem prověřit optimální využití navrhované plochy poldru pro volnočasové aktivity a rekreaci.

Problémy, které jsou ve znaleckém posudku analyzovány, není možné na úrovni takovéto studie řešit. To je nutno řešit a projednat až v dalších stupních projektové přípravy. Nejednalo se o technickou studii proveditelnosti, proto nemůže být z tohoto pohledu územní studie posuzována. Všechny pojmenované problémy (stabilita hráze, podrobnější řešení Tuřanského potoka, ohrožení kanalizace - těsnost potrubí, možné střety záměru s dalšími sítěmi technické infrastruktury) musí být řešeny podrobnější dokumentací. Scénáře postupu povodně byly řešeny na hydraulickém modelu v uvedených podkladech, předmětná územní studie z nich vycházela a v rámci jejího zpracování bylo provedeno ještě podrobnější posouzení (v části B.2.0., kap. 6.2)

Další konkrétní problémy, které jsou uváděny – např., že nejsou navrhována opatření k ochraně nemovitostí v blízko poldru – sám poldr je účinné protipovodňové opatření, pokud by vlastníci trvali na vyšším stupni ochrany – může být uplatněno a projednáváno v dalším stupni projektové přípravy. Rovněž posouzení ovlivnění vydatností studní na soukromých pozemcích a návrh případných opatření může být provedeno až na základě podrobného hydrogeologického průzkumu.

Obava z častějšího vybřežování Tuřanského potoka – v rámci studie jsou navrhovány přeložka Tuřanského potoka a úpravy Ivanovického potoka - rozvolnění jeho trasy – v rámci těchto změn dojde ke změně odtokových poměrů - zkapacitnění, což v důsledku bude znamenat pozitivní změnu průtokových poměrů. Zahlcení dešťových kanalizací v případě povodňových stavů je obvyklým jevem, neboť kanalizace nejsou na tyto průtoky navrhovány.

Umístění kanalizace v ploše poldru – v retenčním prostoru - obecně vychází z umístění systému hlavních kanalizačních stok na území města – téměř všechny jsou umístěny poblíž vodních toků, retenční prostor přiléhá k vodnímu toku, tzn., že vedení kmenové stoky v rámci retenčního prostoru není ojedinělým jevem. S nutnými technickými opatřeními se v rámci navrhované koncepce počítalo. Se správcem kanalizace bylo řešení projednáno a bude podrobněji řešeno v rámci dalšího stupně projektové přípravy. Co se týká nadzemního vedení VN a VVN – toto vedení se ve stávajícím stavu nachází ve vyhlášeném záplavovém území, v jeho aktivní zóně, tzn., že vybudováním opatření nedochází k zásadní změně. Zákon 458/2000 Sb. (Energetický zákon) v § 47 případně řeší vyvolané přeložky distribuční soustavy, pokud by bylo nutné k nim přistoupit (vyvolaná investice). Pochybnosti o vztahu k § 23a zákona 254/2001 Sb. (Vodní zákon) a § 64a tohoto zákona (stručně řečeno - ochrana vody jako složky životního prostředí a respektování Plánu pro zvládání povodňových rizik, ochrana před povodněmi) nejsou odůvodnitelné, neboť sám cíl předmětné studie tyto základní aspekty sleduje. Projednávání studie při jejím zpracování se zúčastnil reprezentant správce povodí - Povodí Moravy, s.p., jehož náplní je sledování a hájení těchto zásadních cílů.

Co se týká obavy ze zvýšení hlukové zátěže v důsledku vybudování nové hráze navazující na ulici Zámecká – není předpoklad, že by došlo ke zvýšení dopravní zátěže a v současné chvíli asi nelze zvýšení hlukového zatížení blíže kvantifikovat. Naopak nově navrhovaná hráz při ulici Davídkova částečně odcloní hluk, který je generován dopravním zatížením na dálnici.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje plocha pro poldr Chrlice vymezena.
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. Proto není možné námitku - nesouhlas s vymezením poldru Chrlice akceptovat.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka požaduje omezení rozsahu plochy neruší výroby E/a2 v lokalitě Ch-2 Roviny na pozemcích podatele a požaduje změnu na plochy zemědělské - stavební.
Dle kap. 6.3.3.17 Závazné textové části nejsou plochy zemědělské – A určeny k umisťování staveb, jedná se o neurbanizované plochy, které nejsou určeny k zastavění (tzv. volná krajina). Naopak plochy lehké výroby jsou primárně určeny pro výrobu, včetně zemědělské a lesní (tzv. plochy stavební).
Lokalita Ch-2 – Roviny v návrhu ÚPmB vychází obecně z varianty II konceptu, která byla vyhodnocena jako varianta vyvážená, a která v této lokalitě navrhovala plochy zastavitelné s podrobnějším využitím E – plochy lehké výroby. Rovněž dotčený orgán ochrany ZPF – Ministerstvo životního prostředí uplatnil požadavek na řešení záboru ZPF v této lokalitě dle varianty II konceptu ÚPmB. Tyto požadavky byly následně součástí schválených Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu města Brna. Naopak žádný z dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny připomínku směřující k ochraně krajiny v této lokalitě neuplatnil.
Dotčené území je součástí rozvojové lokality Ch-2 Roviny a je současně územím, které je podmíněno zpracováním územní studie ÚS – 27 Chrlice Roviny. Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území (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 není možné námitce vyhovět.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka požaduje omezení rozsahu plochy výroby a skladování P/a3 v lokalitě Ch-1 Zadní roviny na pozemcích podatele a požaduje změnu na plochy zemědělské A.
Lokalita Ch-1 – Zadní roviny je již v platném ÚPmB určena k zástavbě jako plocha stavební, návrhová pro průmysl – plocha pracovních aktivit; koncept i návrh ÚP tuto lokalitu pouze potvrzují a udržují tak kontinuitu územně-plánovací dokumentace. Není možné nyní část

MMB/0345807/2021
Námitky

dlouhodobě sledované stavební plochy vymezit nově jako plochu nestavební – volnou – plochu zemědělskou A.
Jedná se o dlouhodobě sledovanou lokalitu v jednom z rozvojových směrů města určenou k zajištění nabídky rozvojových lokalit pro rozvoj aktivit v oblasti výroby a skladování z důvodu její dobré dopravní obslužnosti mimo jiné i železniční dopravou.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

2104

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345808

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

<u>Odůvodnění:</u> Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

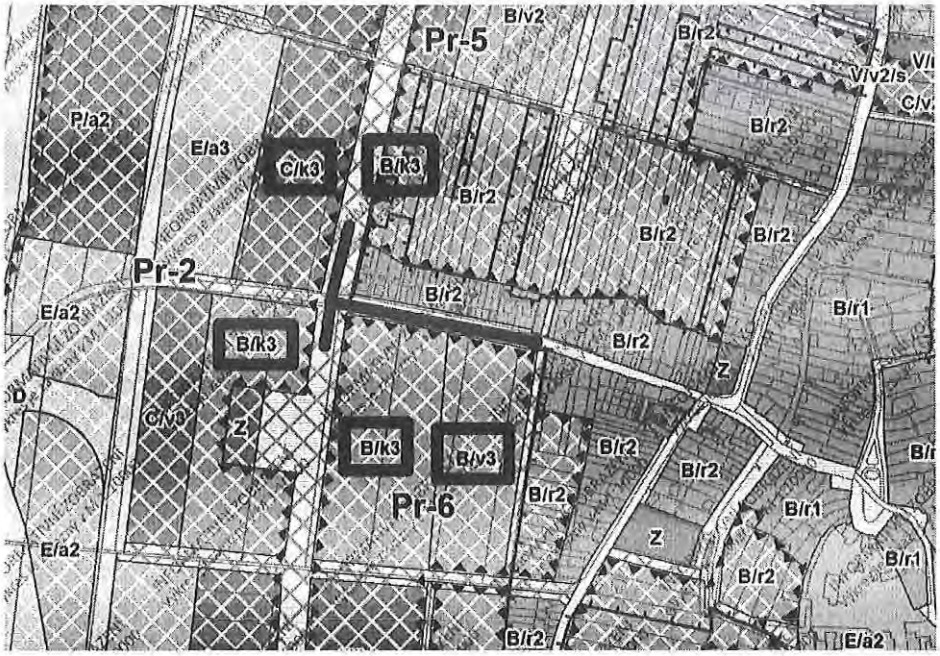
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „2" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

<u>Odůvodnění:</u> Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

***Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována**. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich priorita a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15

5. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

15

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

16

17

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

17

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

18

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345808/2021
Námitky

MMB/0345808/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345808/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345808/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345808/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345808/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345808/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034 58 12
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 034 58 12
Příl.:

3026

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

tatutární město Brno
oručeno: 01.07.2021
MB/0345812/2021
isty:1 přílohy:
ruh: li/sv:
mmb1es7d2f7fe2

[redacted]

parc. [redacted] ..... k.ú Kohoutovi[redacted]řadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

MMB/0345812/2021
Námitky

MMB/0345812/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345812/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345815
Příl.: .....

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

2986

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345815/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7fea

parc [redacted] úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

1 **Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.** 1

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. 2 **Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:** 2

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je …. součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2021

[redacted]

podpis vlastníka nemovitosti

MMB/0345815/2021
Námitky

MMB/0345815/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345815/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

2103

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

STA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345825
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat.** Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

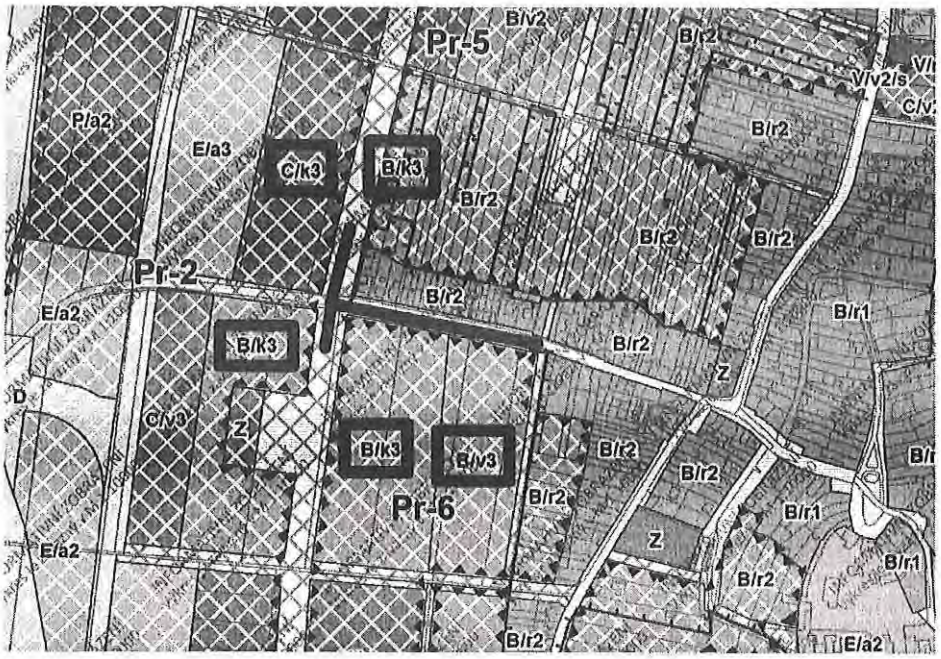
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3 3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2. 3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4 4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě. 4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5 5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán. 5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6 6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP. 6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7 7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami) 7

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

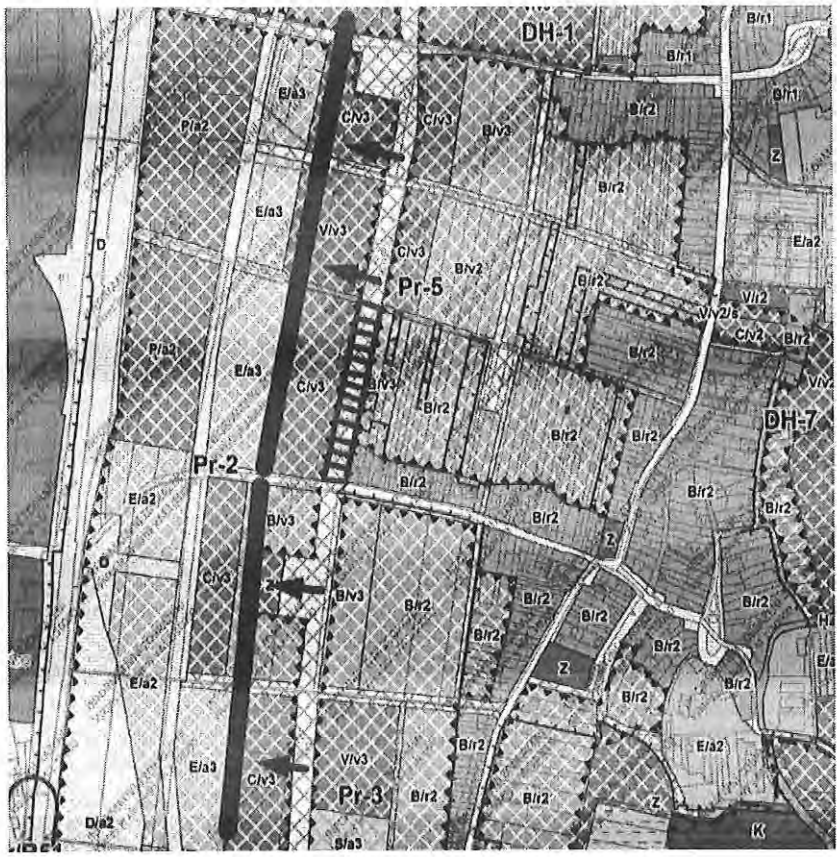
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345825/2021
Námitky

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v plochách, které

MMB/0345825/2021
Námitky

navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.5

Výrok:

MMB/0345825/2021
Námitky

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

MMB/0345825/2021
Námitky

Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry, s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv

MMB/0345825/2021
Námitky

výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou.

Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové

MMB/0345825/2021
Námitky

části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.

Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345830
Příl.:

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

2987

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

utární město Brno
čeno: 01.07.2021
0345830/2021
1 přílohy:
li/sv:
es7d2f7ffb

[redacted]

parc. č. [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 29.6.2021

[redacted]

podpis vlastníka nemovitosti

MMB/0345830/2021
Námitky

MMB/0345830/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345830/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

2102

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345831

Jsem občan města Br[redacted] vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

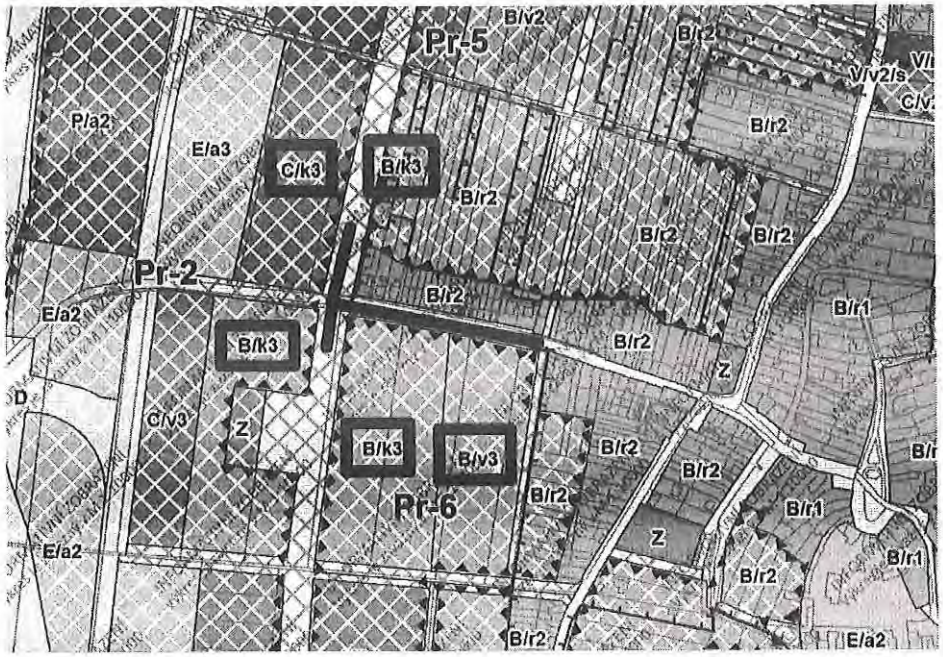
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3 3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2. 3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4 4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě. 4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5 5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán. 5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6 6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP. 6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7 7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami) 7

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

8

8

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby;

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

9

9

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

0. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15

5. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

15

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

16

17

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

17

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

18

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345831/2021
Námitky

MMB/0345831/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345831/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345831/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345831/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

MMB/0345831/2021
Námitky

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345831/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345834
Příl.: .....

2989

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345834/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7fff

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

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

[redacted]

parc. č [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že *"Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována."*

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 28. 6. 2021

p[redacted]

MMB/0345834/2021
Námitky

MMB/0345834/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345834/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345839

1674

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

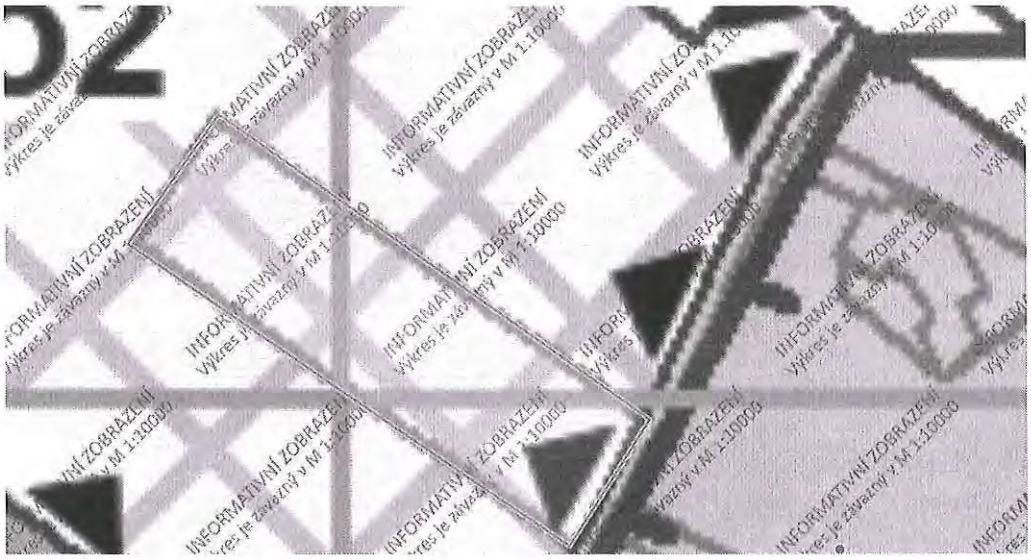
Číslo podání	VERX0500362

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

Námitka	číslo:	1	

Žádám o změnu v územním plánu.
V ÚP se o pozemku uvažuje jako o ploše pro sport S/o2. Pozemek leží v území u brněnské přehrady a přímo sousedí s návrhovou lokalitou pro rekreaci R/v2 a R/v3. V současné chvíli se jedná o stavební pozemek, který je stejně jako okolí v plochách R, kde vznikly za poslední roky stavby rodinných domů a jsou trvale obydleny. Nevidím důvod, proč by měl být z části můj pozemek znehodnocen změnou na sportovní plochu. Pro ucelení dané lokality s okolními parcelami žádám o změnu na stejnou plochu jako je R/v2.

Námitka číslo 1 (zákres)



V Brně dne 28.6.21	Podpis [redacted]

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

MMB/0345839/2021
VERX0500362
Námitky

MMB/0345839/2021
VERX0500362

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je požadováno zařazení pozemku p.č. 3570 v k.ú. Kníničky z plochy S/o2 do plochy R/v2. Pozemek je součástí rozvojové lokality Ky-7 s plochou sportu, která byla vymezena již ve všech variantách konceptu nového ÚPmB. V platném UPmB je pozemek součástí zvláštní plochy pro rekreaci-R, které v návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. V územní studii Rekreační oblast Přehrada - výsledný návrh (Ing. arch. Pech, 2016), která byla podkladem pro nový ÚPmB, je předmětný pozemek součástí plochy sportu a pohybové aktivity veřejného charakteru. Z hlediska územně plánovacího tedy zůstává zachován stávající stav. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví se statutárním městem Brnem, které o úpravu Návrhu nového ÚPmB nepožádalo. Okolní pozemky v ploše sportu jsou rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna. S ohledem na výše uvedené není opodstatněné vymezení pozemku do plochy R/v2.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345848
Příl.: .....

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

2990

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345848/2021
listy:1
druh:
přílohy:
l/sv:
mmb1es7d2f800d

Jméno: [redacted]

příjmení: [redacted]

Adresa: [redacted]

Identifika [redacted]

parc. č [redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

1 **Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.** 1

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

2 **Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:** 2

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

MMB/0345848/2021
Námitky

MMB/0345848/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345848/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

1673

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345852
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

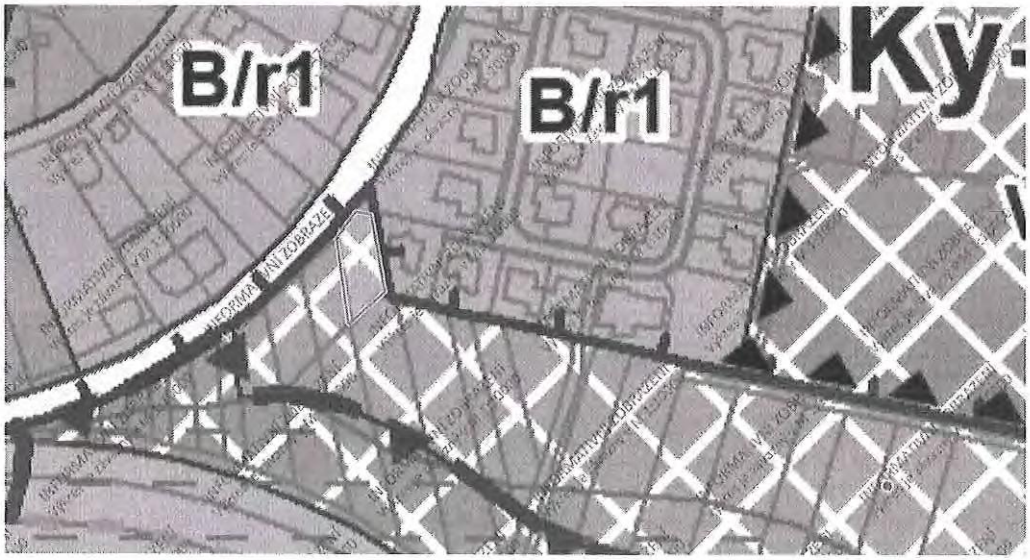
Číslo podání	**VERX0500361**

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

Námitka	**číslo:**	1	

Žádám o změnu v územním plánu. V ÚP se o pozemku uvažuje jako o ploše městské zeleně Z. Oblast-pozemek leží v zastavěném území, s kompletní infrastrukturou a přímo sousedí s návrhovou lokalitou pro bydlení B/r1. Dále zde dochází k finančnímu znehodnocení při změně plochy na Z. Pro ucelení dané lokality s okolními parcelami žádám o změnu na plochu B/r1.

Námitka číslo 1 (zákres)



V BRNĚ dne 28.6.21	Podpis [redacted]

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

MMB/0345852/2021
VERX0500361
Námitky

MMB/0345852/2021
VERX0500361

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
O změně na stavební využití pozemku se v současné chvíli neuvažuje. Pozemek je součástí rozsáhlého území dlouhodobě plánovaného pro realizaci městské zeleně. Kromě regulací pro plochy zeleně jej však lze využívat do doby realizace cílového stavu plochy v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2 závazné textové části).

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

2988

MAGIST[illegible] MĚSTA BRNA
Odbor územní[illegible]
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345858
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 949, 601 67 Brno

[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345858/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8014

par[redacted] ..... k.ú Kohoutovice zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

NÁMITKA K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA BRNA

podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Základní vymezení obsahu námitky

Námitka k Novému ÚPmB se týká návrhu řešení obsaženého v **textové i grafické části**

- v městské části **Kohoutovice**

- katastrálním území **Kohoutovice 610313**

- Novým ÚPmB označované jako: **Ke-2 Stavební dvůr**, která je ohraničena ulicemi Libušina třída, Žebětínská, Ulička, Myslivečkova a Bašného

Jako vlastník dotčené nemovitosti ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona tímto podávám tuto

n á m i t k u:

1

Nesouhlasím s navrhovanou změnou Nového ÚPmB, která stanovuje nutnost zajistit propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Žádám, aby územní plán byl upraven tak, aby nebylo možné dopravně propojit ulice Bašného a Talichova s Ke-2 Stavební dvůr skrze propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská.

Zcela odmítám, aby upravený návrh územního plánu zrušil vymezení vedení komunikace rozvojovou lokalitou Ke-2 Stavební dvůr.

1

2

Požaduji, aby územním plánem bylo jasně vymezeno vedení komunikací v Ke-2 Stavební dvůr tak, že vyloučí silniční propojení s ulicemi Talichova/Bašného. Odmítám, aby dopravní napojení Ke - 2 Stavební dvůr na ulice Talichova/Bašného bylo řešeno až v urbanistické studii, která nepodléhá veřejnému projednání. Požaduji, aby z rozvojového území Ke-2 stavební dvůr byly vyňaty následující pozemky p.č. 44, 42, 41, 39, 38, 37 v k. ú Kohoutovice. Žádám, aby text karty rozvojového území byl změněn na str. 229 Přílohy č. 1.1., Textová část odůvodnění Územního plánu města Brna takto:

a) Funkční a prostorové vymezení: B/v3, V/v2;

b) Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot: "Lokalita doplňuje původní a novodobou zástavbu rodinných domů uprostřed městské části. V lokalitě je uložena územní studie, která prověří a zajistí samostatnou dopravní obslužnost lokality na páteřní komunikace městské části Brno - Kohoutovice, vyloučí dopravní propojení lokality s ulicemi Bašného-Talichova, tak aby byl zachován klidový ráz bydlení v daném území. Územní studie prověří možnost pěšího napojení na ulici Bašného- Talichova.";

c) Počet obyvatel: 809 obyvatel, 169 pracovníků.

2

Odůvodnění

Pořizovatel a zpracovatel učinili změny v návrhu ÚP zcela proti vůli desítek vlastníků dotčených nemovitostí

Námitku proti aktuálně projednávanému novému územnímu plánu a K dopravnímu oddělení Ke - stavební dvůr **podali desítky vlastníků nemovitostí** již v červnu roku 2020. v městské části Brno - Kohoutovice není žádné jiné téma, na kterém by se shodlo tolik vlastníků nemovitostí. Hodnota budov dotčených nemovitostí se pohybuje ve stovkách milionů Kč. V městské části Brno - Kohoutovicích **není žádná jiná takto rozsáhlá skupina vlastníků nemovitostí, která by vytrvale společně po celé desetiletí žádají stále jeden jednoduchý požadavek - dopravní oddělení rozvojového území Ke-2 Stavební dvůr od ulic Bašného/Talichova.** Na místo toho, aby se námitkám vyhovělo, pořizovatel nepochopitelně provedl změny v návrhu územního plánu směrem k horšímu, a to tak, že

a) vypustil vymezení obslužné komunikace Stavebního dvoru navržené v předchozí verzi návrhu územního plánu jako územním plánem definovaánée dopravního napojení na ulici Libušina třída.

b) řešení dopravního napojení odsunul do fáze urbanistické studie a bere tak možnost vlastníkům dotčených nemovitostí možnost se proti případnému dopravnímu napojení na Talichovu/Bašného bránit, když ví, že s ním nesouhlasí

c) více než ztrojnásobil počet pracovníků, kteří by v území měli pracovat, a tedy umožňuje další zvyšování pohybu osob v území a zvyšuje intenzitu využití území, a to zcela z rozporu s požadavky vlastníků sousedních nemovitostí.

Hrozí, že noví obyvatelé (vlastníci a nájemci domů, nebytových prostor a bytů ve stavebním dvoře) budou dopravně využívat ulici Talichovu/Bašného. Něco takového by bylo zcela nevhodné z důvodů nedostatečné kapacity ulice původně koncipované pouze pro dopravní obslužnost domů v ulici Talichova. K takovém řešení dopravní obslužnosti podalo více než 40 vlastníků nemovitostí na ulici Talichova opakovaně námitku.

Stavebně - technické provedení ulic Talichova / Bašného se přitom od původní výstavby nezměnilo a se změnami se ani nepočítá.

Propojení rozvojové zóny Ke-2 Stavební dvůr je zcela v rozporu s trendem humanizace urbálního prostředí

Nejmodernější poznatky o způsobech zkvalitňování životního prostředí pro obyvatele měst zdůrazňují **zklidňování dopravy v zónách bydlení, odstranění nadřazenosti automobilové dopravy, vytvoření lepších podmínek pro chodce a cyklisty, zvýšení bezpečnosti. Účelem je snížení intenzit provozu, snížení rychlosti motorových vozidel a zvýšení humanizace prostředí.**

Snaha o propojování ulic Bašného/Talichova s novou rozvojovou zónou povedou k přesně k opačnému. Z klidových ulic se postupně stávají průjezdní komunikace. Paradoxně, již původní plán výstavby ze sedmdesátých let minulého století počítal se zaslepením ulice Talichova. Na místo toho byla ulice následně propojena na Libušinu třídu, aby posloužila jako průjezdní komunikace pro stovky obyvatel minipanelového sidliště Ulička. O padesát let později plánuje zpracovatel a pořizovatel učinit stejnou chybu jako komunističtí plánovači a dále zintenzivnit dopravu v ulicích, které jsou dopravně i urbánně koncipovány jako klidové ulice, nikoliv jako průjezdní komunikace.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vydalo Metodiku konceptu Inteligentních měst[1]. Ke konceptu Smart Cities se hlásí i Brno. V kapitole věnované kultivaci veřejného prostranství vychází metodika z předpokladů:

1) Sociální interakce je základním parametrem přežití člověka, i města.
2) Inteligentní město proto podporuje tuto důležitou součást města investicemi do kvality veřejného prostoru s rozmanitými funkcemi, a to nejdříve do samotného veřejného prostoru, a teprve poté do objektů a infrastruktury.
3) Atraktivita prostoru je definována jeho uspořádáním.
4) Je potřeba nově rozdělit prostor, přeuspořádat jej pro různé funkce, nejen individuální dopravu, vždyť i například silnice je veřejným prostorem a může mít další funkce.
5) Kvalitní veřejný prostor je primárně určen pěším a je prostorem pro setkávání, diskuzi, svobodné shromažďování. Takový prostor se stává pro lidi atraktivní a láká podnikatele k investicím do svého podnikání i do okolního veřejného prostoru.
6) Inteligentní město pracuje s nástroji pro diverzitu parteru například pro řešení přespávacích čtvrtí tzv. pyžamových měst, kam lidé jezdí pouze přespat.

Pokud chce Brno naplnit identifikované priority, musí v případech stabilizovaných a funkčně využitých území, jakými jsou lokality v bezprostředním sousedství Ke-2, zavést již v raných fázích plánování (včetně územního) opatření na ochranu obyvatel a uživatelů funkčních částí a brownfield, jakým je Stavební dvůr, řešit tak, aby byl pro potenciální investory co nejatraktivnější a dopady investic do něj přinesly pozitiva investorovi, uživatelům Stavebního dvora i obyvatelům okolí.

Požadavek, aby ulice Talichova - Bašného nebyly se Stavebním dvorem propojeny jen na úrovni pěší / cyklistické dopravy, ale nikoli komunikací pro motorová vozidla, je v souladu s principy Smart Cities.

Negativní dopady dopravního propojení Ke-2 Stavební dvůr s ulicemi Bašného/Talichova

Již v předchozích námitkách upozorňovali vlastníci nemovitostí na skutečnost, že **ulice Talichova a Bašného nejsou vhodné k dopravnímu napojení na další rozvojované lokality.** Uvedli, že "*Ulice Talichova je .... součástí zóny s dopravním omezením 30 km/hod. Velká část vlastníků nemovitostí na této ulici vlastní více než jeden automobil. S ohledem na řadovou zástavbu ze 70 let. minulého století, není možné rozšiřovat počet parkovacích míst na soukromých pozemcích vlastníků nemovitostí. Proto tito využívají vozovky k parkování svých vozů. Díky tomu je propustnost komunikace na Talichově ulici dále snižována.*"

V posledních letech je komunikace využívána nejen pro potřeby dopravní obsluhy existující zástavby, ale současně pro potřeby Úřadu městské části Brno - Kohoutovice a dopravní obsluhy Uličky (existující zástavba osmipodlažních panelových domů).

---

[1] https://www.mmr.cz/getmedia/b6b19c98-5b08-48bd-bb99-756194f6531d/TB930MMR001_Metodika-konceptu-Inteligentnich-mest-2015.pdf

Požadavek na propojení ulic Bašného -Myslivečkova- Žebětínská je zcela nevhodný. Vychází z neznalosti a ignorance neudržitelného stavu v jinak stabilizovaném území Kohoutovic.

Vlastníci opakují, co již uvedli: "*I bez dopravní studie lze dovodit, že doprava z rozvojové oblasti směřující směrem na dálnici D1, Nový Lískovec, Bohunice a do Bystrce atd. bude využívat komunikaci na Talichově ulici stejně, jako to činí rezidenti z ulice Ulička, kteří již za současného stavu vystavují ulici Talichova vyšší dopravní zátěži, než na jakou je na ní vedená komunikace koncipována a stavebně-technicky řešena.*"

Kvůli zastavění komunikace na ulicích Talichova - Bašného po obou stranách není do budoucna možné rozšíření komunikace.

Další přírůstek dopravního zatížení z Ke-2 Stavební dvůr **povede** ke zvýšení hlukového a prachového zatížení spolu se zvýšením bezpečnostního rizika pro obyvatele žijící na této ulici.

Uvedené kumulativní vlivy významně mění kvalitu života na ulicích Talichova - Bašného k horšímu a **zasahují do pohody bydlení** zdejších obyvatel. Pro zachování alespoň dosavadní úrovně pohody bydlení je přitom zásadní, aby se poměry na daných ulicích dále nezhoršovaly. Již ÚP může zajistit, aby nová výstavba v lokalitě Ke-2 měla své vlastní dopravní napojení na hlavní komunikace a nepřipustit dopravní propojení s ulicemi Talichova - Bašného, které pro ně nejsou stavebně - technicky koncipovány.

V Brně dne 28. 6. 2021

[redacted]

podpis vlastníka nemovitosti

MMB/0345858/2021
Námitky

MMB/0345858/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s nutností propojení lokality s ulicemi Bašného – Myslivečkova – Žebětínská – Libušina třída a změnou řešení oproti předchozímu stupni projednání. Dále je požadováno řešení upravit tak, aby nebylo možné vzájemné propojení lokality Ke-2 s okolní strukturou. V rámci podání je vysloven nesouhlas se zrušením vymezení komunikací lokalitou Ke-2.

Úprava řešení mezi projednáními nového územního plánu byla provedena na základě změny současného územního plánu pod označením B3/11-I/Z, která byla vydána opatřením obecné povahy OOP č.6/2020 a nabyla účinnosti 23. 9. 2020.

Pro lokalitu Ke-2 je stanovena povinnost zpracování územní studie (ÚS-34), která bude podkladem pro rozhodování v území. Do doby zpracování této studie není možné v území umístit jakýkoliv záměr.

Požadavek na zamezení propojení území je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a tedy jej nelze zohlednit.

Dle obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 58) je možné stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy není nutno je přesně vymezovat a mohou být zpřesněny v rámci řešení územní studie.

Rámec řešení územní studie ÚS-34 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.

Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže předjímat výsledek řešení, resp. není důvodné zamítat dopředu řešení, které má být předmětem prověření a návrhem zpracovatele ÚS.

Možnosti řešení musí vzejít z výsledku prověření ÚS, právě tak jako vyhodnocení a případně stanovení podmínek možného napojení lokality z ul. Bašného.

Na základě současných informací nelze takové řešení potvrdit. Takový přístup by byl nerovný k ostatním prověřovaným dopravním napojením, které mají rovněž návaznost na stávající zástavbu.

Požadavkem se bude možné zabývat a podrobněji popsat v rámci zpracování zadání ÚS, ve kterém mohou být zpřesněny požadavky na řešení dopravy např. následovně:

„– řešit hlavní připojení lokality především na systémové komunikace v území (ulice Libušina třída a Žebětínská);

- navrhnout prostupnost územím na navazující uliční síť se zohledněním využití stávajícího stabilizovaného území“.

Z výše uvedených důvodů nelze v současné době požadavek zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Do dosavadního platného ÚPmB byla promítnuta změna č.B3/11-I/Z, vydaná OOP č. 6/2020 účinná od 09/2020, na základě která se vymezila do platného ÚPmB povinnost pořídit ÚS1 Kohoutovice, Žebětínská - Bašného, jako podmínka pro rozhodování v území.

Práce na pořízení ÚS byly zahájeny a je žádoucí výslednou ÚS1 pro rozvoj lokality stavebního dvora mít využitelnou pro rozhodování i po vydání nového ÚP. Pořizovaná ÚS1 musí být zpracována v souladu s dnes platným ÚPmB, tj. s vymezenými více funkčními plochami. Dnes jsou v oblasti stavebního dvora vymezeny ploch bydlení, smíšené, veřejné vybavenosti a zeleně spolu s plochami komunikací a veřejných prostranství. Proto využití funkční využití v novém ÚP bylo na základě pokynu pořizovatele upraveno a do 1.

MMB/0345858/2021
Námitky

opakovaného veřejného projednání v 06/2021 předloženo s vymezenou plochou smíšenou obytnou C/v3, která je určena jak pro bydlení, tak pro občanskou vybavenost.
Rozsah rozvojové lokality Ke-2, návrhové stavební plochy C/v3 i informace uváděné v kartě lokality v Příloze 1.1 textové části Odůvodnění k její charakteristice, rozvoji a ochraně hodnot, včetně uváděných bilančních údajů o počtu obyvatel pracovníků vyplývají z odborného názoru autorizovaného zpracovatele, který je garantem správnosti a navrženého řešení a jeho odpovídajícího odůvodnění.
V rámci podání je požadováno podmínění připojení rozvojové lokality Ke-2 bez průjezdu ul. Tallichovy/Bašného. Problematiku dopravní obslužnosti má dle nového ÚP komplexně řešit závazně vymezená ÚS-34, není účelné předjímat vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě v hlavním výkrese. Dále viz u bodu 1.
Námitce se z výše uvedených důvodů nevyhovuje.

1676

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345861
Příl.:

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

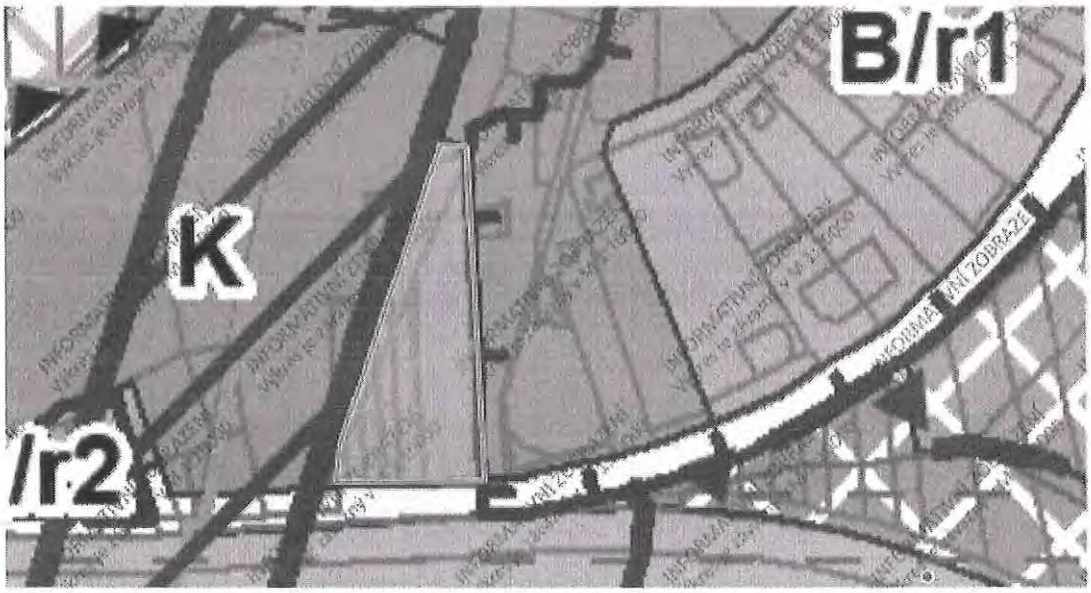
Číslo podání	**VERX0500360**

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

Námitka	**číslo:**	1	

Žádám o změnu v územním plánu.
V ÚP se o pozemku uvažuje jako o ploše krajinné zeleně. Pozemek leží v zastavěném území, s kompletní infrastrukturou a přímo sousedí s návrhovou lokalitou pro zahrádky I. Změnou na plochu K navíc dochází k znehodnocení ceny pozemků, které zde vlastním, nyní je zde stabilizovaná plocha s objekty pro individuální rekreaci. Pro ucelení dané lokality s okolními parcelami žádám o změnu na plochu I.

Námitka číslo 1 (zákres)



[redacted]

V Brně dne 28.6.21 Podp[redacted]

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

MMB/0345861/2021
VERX0500360
Námitky

MMB/0345861/2021
VERX0500360

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a požaduje plochu zahrádek.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území 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 krajinné zeleně.
Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v zástavbě, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy. Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Pro informaci uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je pro případné stávající stavby stanoveno: " Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za daných podmínek….. (viz příslušná textová část)".
V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití plochy krajinné zeleně, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající – intenzivně nevyužívaná lokalita s přírodnějším charakterem (lze tedy konstatovat, že po dobu platnosti stávajícího ÚPmB nebylo naplněno funkční využití pro individuální rekreaci), ale i požadované funkční využití daného území, kde není vhodné zintenzivňovat využití území na úkor volné krajiny.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A ROZVOJE

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345867
Příl.:

1675

PODÁNÍ K NÁVRHU

Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

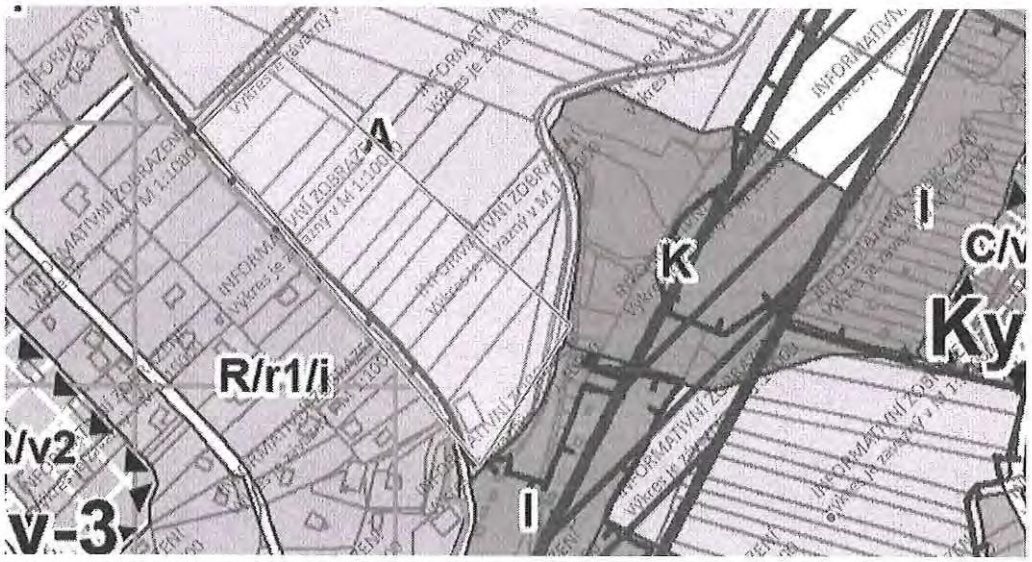
Číslo podání	VERX0500359

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

Námitka	číslo:	1	

Žádám o změnu v územním plánu.
V ÚP se o pozemku uvažuje jako o zemědělské ploše A. Oblast-pozemek leží v území u brněnské přehrady a přímo sousedí s návrhovou lokalitou pro rekreaci R/R1/i. Pro ucelení dané lokality a možnosti spolupráce na zasíťování s okolními parcelami žádám o změnu na plochu R/r1/i. Na pozemku bych si rád v budoucnu postavil chatu pro svého syna.

Námitka číslo 1 (zákres)



V Brně dne 28.6.21 Podpis [redacted]

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

MMB/0345867/2021
VERX0500359
Námitky

MMB/0345867/2021
VERX0500359

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: 0345868
Příl.: .....

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

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

2991

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh připravovaného ÚPmB**

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345868/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8023

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Medlánky, parc č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano

Vzhledem k tomu, že doposud nebylo na podanou námitku reagováno, podávám opětovně.

Námitka je proti zahrnutí parc.č. [redacted] do plochy vodní a vodohospodářské.

Jedná se o zahradu určenou k rodinné rekreaci. Většina okolních pozemků náleží do stabilizovaného zastavěného území. Navrhované umístění v plochách vodohospodářských nám znemožňuje využívat pozemky, nelze zde postavit jakoukoliv drobnou stavbu byť na dobu určitou.

Navrhuji, aby par. Č. [redacted] byla vyňata z plochy vodní a vodohospodářské a byla navržena jako rodinná zahrada, tedy zeleň k individuální rekreaci.

Odůvodnění:

Jsme mladá rodina s dětmi a není možné na zahradě vybudovat ani sezení pro odpočinek, přitom ostatní pozemky, které patří do plochy vodní a vodohospodářské a pro které by měl platit stejný režim, jsou zastavěny. V záplavové ploše se nachází hřiště s oplocením cca 4 metry a další stavby.

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: [redacted]

MMB/0345868/2021
Námitky

MMB/0345868/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Majitel parcely 995 k.ú. Medlánky namítá proti vymezení plochy jako plochy vodohospodářské, která je určena pro vybudování poldru. Pozemky využívá jako zahradu.Tato plochy je plochou vodohospodářskou určenou pro vybudování poldru na Medláneckém potoce pro ochránění zejména zástavby ležící níže po toku. Její vymezení vzniklo na základě vodohospodářské studie z r. 1996 a následné dokumentace pro územní rozhodnutí z r. 1997. Regulační plán Medlánky z roku 1999 jeho lokalizaci potvrdil. Je zanesena v platném územním plánu města Brna, je součástí opatření zapracovaného v Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry, DHI, BVK), 2009. V současné době vázne realizace protipovodňové hráze, byly provedeny dílčí úpravy (výpustný objekt, částečné navezení zeminy), ale práce jsou pozastaveny v důsledku nevypořádaných majetkových poměrů. Od záměru realizace však nelze upustit, protože obec má za úkol tato protipovodňová opatření zajišťovat. Do budoucna nelze vyloučit, že po realizaci hráze, jejíž umístění je patrné ve výkrese Regulačního plánu Medlánky (https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Podrobnejsi_UPD/Podrobnejsi_UPD_vykresy_texty/RP_Medlanky/anonym/po_uprave_1_20/2_Hl_vykres_a_5_2_2020.pdf) dojde k upřesnění vymezení plochy H - k jejímu zmenšení a přehodnocení funkčního využití. Tato úprava může být provedena v budoucnu formou změny územního plánu. Do doby cílového využití podle návrhu územního plánu lze plochu využívat stávajícím způsobem.

Do té doby není účelné plochu určenou k realizaci poldru - plochu vymezenou jako plocha vodní a vodohospodářská - zmenšovat.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 23 -06- 2021
Č.j. MMB: 034 58 72
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034 58 42
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 3029

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	

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345872/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8027

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Staré Brno parc. č. parc. č [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako spoluvlastník pozemků parc. č [redacted] v kat. ú. Staré Brno nesouhlasím s využitím části uvedených pozemků pro bydlení a související trasy komunikací tak, jak je navrženo: B/r2 a C/r2 v ploše přestavby v lokalitě SB-3 Žlutý kopec-východ.

Nesouhlasím s tím, jak návrh zasahuje do mého vlastnického práva a trvám na stávajícím způsobu využití uvedených pozemků (zahrada).

Pozemky se nachází na jižním svahu Žlutého kopce a přiléhají k zástavbě podél frekventované ulice Hlinky. Pozemek parc. č. [redacted] slouží jako zahrada bytového domu [redacted] Ulice je hlučná a prašná vlivem dopravy. Zahrada, chráněná od ulice naším domem, tvoří klidové území, které jako spoluvlastník a obyvatel tohoto domu aktivně využívám. Do zahrady orientovaná okna ložnice poskytují klidný odpočinek. Pozemky pro nás mají velkou citovou hodnotu, jelikož v současné přetechnizované době představují prostor k odreagování a tvoří "zelený ostrov" v jinak husté zástavbě.

Domnívám se, že v rámci rozvojové lokality SB-3 je navrhována příliš rozsáhlá zástavba na úkor stávajících ozeleněných ploch. Například ulice Úvoz, která s lokalitou sousedí, patří kvalitou ovzduší mezi nejznečištěnější místa v České republice. Redukce zeleně tento problém ještě více prohloubí. Přitom vegetace chrání město před přehříváním, vytváří příznivé mikroklima, zadržuje vlhkost. V situaci, kdy město sužuje zhoršující se klimatická

situace, považujeme za nevhodné zvyšovat v předmětné lokalitě zástavbu právě na úkor zeleně. Domníváme se, že rozvojové lokality SB-1 a SB-2, které se nacházejí v sousedství předmětného území, naplní dostatečně poptávku po výstavbě v o blízkosti Mendlova náměstí.

V návrhu nového územního plánu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Územní plán nebrání umisťování nevhodné a potenciálně konfliktní zástavby do ploch B a C.

Naše lokalita se nachází ve svahu. Považuji tedy za zcela nevhodné, že patra plánované zástavby pod úrovní ulice (byť otevřená do terénu) se nebudou počítat do objemu stavby, takže při pohledu „od spodu", tj. od ulice Hlinky, se bude jednat o vyšší zástavbu. Takový charakter zástavby je zcela v rozporu s myšlenkou zahradní čtvrti.

Mám za to, že návrhem nové bytové zástavby na mých pozemcích dojde k nepřiměřenému zásahu do mého vlastnického práva a že tento zásah není pro rozvoj území v okolí Mendlova náměstí nezbytný. Domnívám se, že návrh není v souladu s principem proporcionality.

V Brně dne 23.6.21	Podp[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345872/2021
Námitky

MMB/0345872/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s navrhnutým využitím předmětného pozemku (tj. část plochy jako B/r2, část C/r2, část veřejná prostranství pro budoucí pozemní komunikace) a požaduje, aby na předmětném pozemku bylo zachováno současné využití, tedy zahrada. Podatel dále podotýká, že v rámci rozvojové lokality SB-3 je navrhována příliš rozsáhlá zástavba na úkor stávajících ploch zeleně, a zároveň zde chybí regulace intenzity využití území.
Předmětný pozemek je v současné době sice využíván jako zahrada, ale už v platném ÚPmB je tento pozemek vymezen jako plocha stavební (BC – plocha čistého bydlení; SJ – plocha jádrová, smíšená plocha centrálního charakteru). Podobně je tomu i u ostatních pozemků v rámci předmětné rozvojové lokality. Návrh ÚPmB tudíž pouze navazuje na platný ÚPmB, případně upravuje konkrétní rozmístění jednotlivých funkčních ploch. Konkrétně plochy zeleně, jsou dle aktuálního návrhu ÚPmB (I. Upravený návrh 2021) vymezeny v jiné podobě než v platném ÚP, ale co do rozsahu jsou minimálně stejně velké. Konkrétní podoba navrženého využití celé rozvojové lokality v návrhu ÚPmB vychází z územní studie „Žlutý kopec Brno“ (EA architekti, 2020), která navrhuje mimo jiné vedení pozemních komunikací, konkrétní rozmístění jednotlivých funkčních ploch a jejich předpokládaný způsob využití (navrhuje regulativy jednotlivých ploch). Územní studie navrhuje v předmětné rozvojové lokalitě vybudovat rezidenční nízkopodlažní zástavbu s charakterem zahradního města v souvislosti se svažitým terénem a rezidenčním charakterem Žlutého kopce. Návrh ÚPmB na tento záměr navazuje.
Intenzita využití území předmětné lokality je regulována jednak stanovenou výškovou úrovní a dále povinným minimálním zastoupením zeleně. U převážné většiny funkčních ploch v předmětné rozvojové lokalitě je nastavena druhá nejnižší výšková úroveň 2 (3-10 m), která je charakteristická pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, což je ve shodě s výše uvedeným záměrem a zároveň to zabrání realizaci výškových objektů v lokalitě. Povinné minimální zastoupení zeleně u funkčních ploch je u ploch bydlení (B) a ploch smíšených obytných (C) 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

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

1754

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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345873
Příl.:

[redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Stránice (610330) parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Střed
Katastrální území	Stránice (610330)
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 9 celkový počet stran všech příloh 11

Námitka ke změně funkčního využití parcel [redacted] k.ú. Stránice:

1_ Na 14. zasedání ZMČ Brno střed, konaném 4.5.2016, týkajícího se návrhu zadání změn ÚPMB, 43. soubor změn, bylo usnesením 314 /B142/15-0 odsouhlaseno: „požadujeme souhlasit pouze se změnou funkčního využití ploch za účelem rozšíření plochy bydlení na pozemku č. 1612/4 a se změnou funkčního využití ploch na p.č. 1612/2 a 1612/3 nesouhlasíme“.

1

2_ v pokynech pro zpracování návrhu ÚPMB příloze C, námitka č.1221N- požadavek na řešení bydlení na pozemku p.č [redacted] v k.ú. Stránice dle var I. je stanoveno:“ Ukončení ulice Rezkova řešte dle var.II s ponecháním p.č [redacted] k.ú. Stánice jako plochy městské zeleně“.

1

3_ v pokynech pro zpracování návrhu ÚPMB příloze B, námitka č.9P/1, Veřejná zeleň MB je doporučeno řešit dle var. II, jako plochy městské zeleně, v koordinaci se záměry vyplývajícími z aktuálně platných ZÚR JmK.

4_ Dosud jsme nebyli vyrozuměni o vypořádání námitky vedené pod jednacím číslem MMB/0263572/2020.

Připomínka k návrhu dopravní komunikace do Wilsonova lesa na konci ulice Rezkovy, na p.č [redacted] k.ú. Stránice Brno:

2

- předmětná komunikace je navržena na hranici parcel [redacted] Řešení je v kolizi se stávajícími rozdílnými výškami vjezdů a vstupů do přilehlých objektů rodinného domu p.č. [redacted]
- při zachování funkčního využití pozemků přiléhajících k navržené komunikaci dle požadavků - viz výše, je navrhované řešení bez [redacted]

2

V Brně dne 28.6.2021

[redacted]

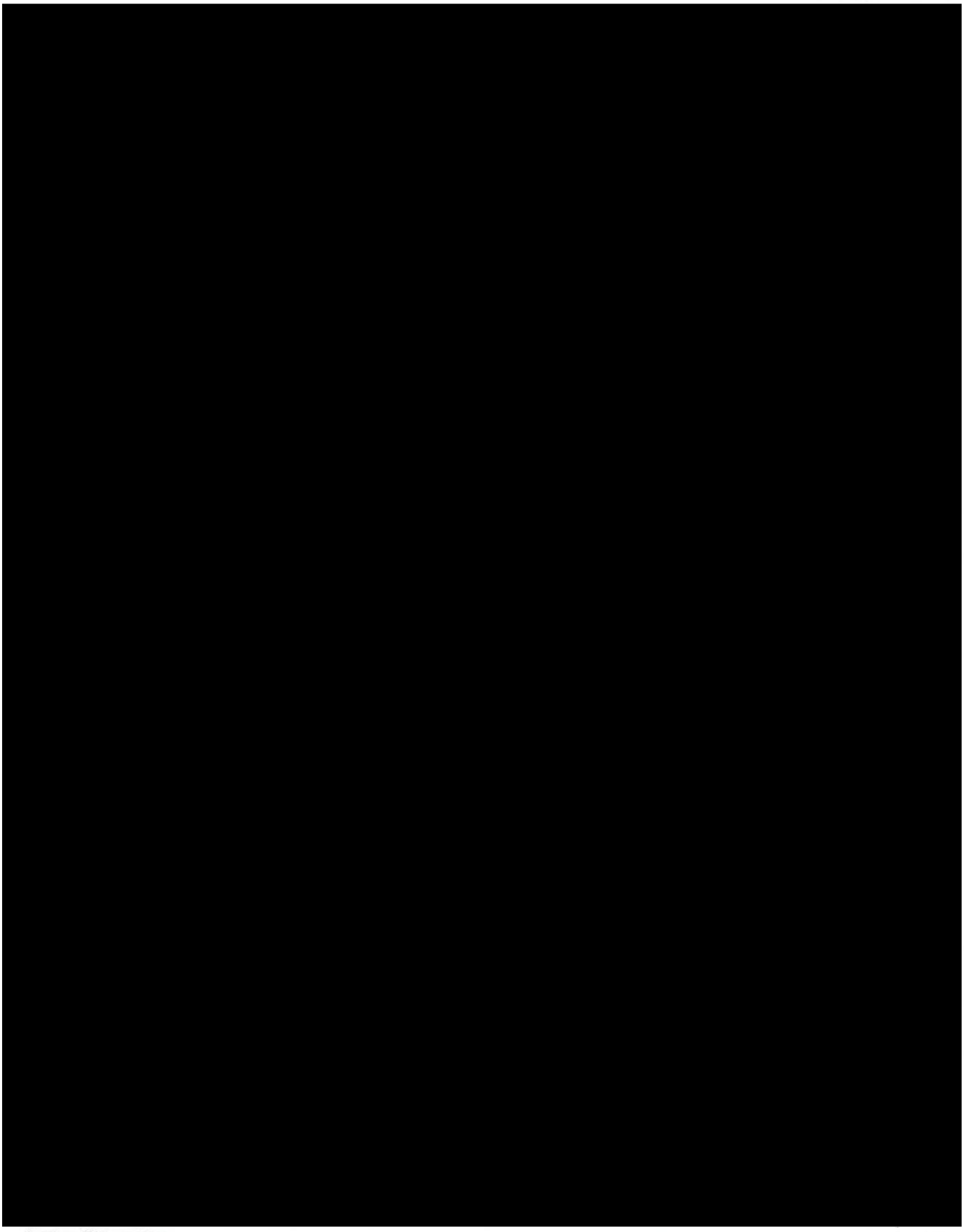
**nehodící se škrtněte*

GISBRNO

BRNO STRÁNICE, PČ [redacted]

23. 6. 2020

anonymní uživatel



50 m

1 : 1 887

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Rada městské části Brno-střed

Bod číslo 5

14. zasedání ZMČ BS
konané dne 04. 05. 2016

Návrh Zadání změn Územního plánu města Brna 43. soubor a změn z let 2011, 2012

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Příloha č. 1 – Dopis - informování o procesu pořizování změn ÚPmB 43. soubor a změn z 2011, 2012
- Příloha č. 2 – Oznámení o projednávání návrhu Zadání změn ÚPmB 43. soubor a změn z 2011, 2012
- Příloha č. 3 – Zadání změn ÚPmB 43. soubor a změn z 2011, 2012

Návrh usnesení:

Usnesení 314. **Návrh Zadání změn Územního plánu města Brna 43. soubor a změn z let 2011, 2012**

ZMČ BS na 14. zasedání, konaném dne 04. 05. 2016

souhlasí
s Návrhem Zadání změn ÚPmB 43. soubor a změn z let 2011, 2012 dle přílohy č. 3 tohoto materiálu s těmito požadavky:

B2/12-I/1 (MČ BRNO- STŘED, k. ú. Zábrdovice, k. ú. Trnitá, od ul. Zvonařka až k ul. Milady Horákové): požadujeme dořešit navazující funkční plochy,

B2/12-I/2 (MČ BRNO- STŘED, k. ú. Zábrdovice, k. ú. Černá Pole, k. ú. Město Brno, k. ú. Veveří, k. ú. MČ BRNO- STŘED, k. ú. Zábrdovice, k. ú. Černá Pole, k. ú. Město Brno, k. ú. Veveří, k. ú.Trnitá, k. ú. Staré Brno, k. ú. Stránice): požadujeme odložit návrh zadání této změny do doby, kdy bude schválena návrhová část Plánu udržitelné městské mobility,

B2/12-I/5 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Město Brno, ul. Nádražní, zelený okruh „Ringu"): požadujeme odložit návrh zadání této změny do doby, kdy bude rozhodnuto o poloze hlavního vlakového nádraží,

B137/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Staré Brno, ul. Leitnerova):
požadujeme v rámci zpracování návrhu ÚPmB projednání a odsouhlasení konkrétního záměru z úrovně MČ BS a zároveň požadujeme respektovat usnesení STAKO č. 2/06/2015 z 2. 6. 2015, a to zejména

- propojení ulice "slepá" Hybešova a Leitnerova řešit pouze pro pěší, cyklisty a případný průjezd pro technickou obsluhu či složky IZS.
- od Odboru dopravy MMB prověření dopravního propojení ulic Leitnerova a Křídlovická – s preferencí řešení průstupu pouze pro pěší, cyklisty a případný průjezd pro technickou obsluhu.

- objekty ve vnitrobloku objemově zarovnat (coby max. objem) s objekty v ulici "slepá" Hybešova.
- nové objekty na ulici Leitnerova neřešit jako monoblok (doporučujeme co 1 - 2 vchody jiný architektonický vzhled tak, aby bylo zachováno členění přirozené rostlé městské zástavby charakteristické pro Brno) a doporučujeme vytvořit odstup budov od chodníku (podobně jako druhá strana ulice Leitnerova).
- 7. nadzemní podlaží z ulice Leitnerova řešit jen jako ustupující, a to tam, kde se navazuje rovněž na ustupující poslední podlaží sousedních objektů.
- zeleň - park řešit jako veřejný prostor (ze strany Statutárního města Brna případně zajištěný věcným břemenem) a zvážit řešení stávající plochy zeleně i jako funkční plochy zeleně ZO.
- garantovat veřejnou průchodnost Hybešova (vedle bývalé židovské školy) a Hybešova „slepá",

B142/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Stránice, ul. Rezkova): požadujeme souhlasit pouze se změnou funkčního využití ploch za účelem rozšíření plochy bydlení na pozemku parc. č. 1612/4 a se změnou funkčního využití ploch na pozemku parc. č. 1612/2 a 1612/3 nesouhlasíme,

B143/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Štýřice, ul. Vídeňská – Jihlavská – Heršpická: Brno Business Park): požadujeme v rámci zpracování návrhu ÚPmB projednání a odsouhlasení konkrétního záměru z úrovně MČ BS,

B152/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Staré Brno, nároží ul. Pekařská a Anenská): požadujeme prověřit možnost navýšení hodnoty indexu podlažních ploch v návrhové ploše na základě výsledků (tedy 1. místa) architektonické soutěže ze dne 14. 11. 2013,

B199/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Štýřice, mezi ul. Polní a Heršpická - tiskárna):požadujeme v rámci zpracování návrhu ÚPmB projednání a odsouhlasení konkrétního záměru z úrovně MČ BS a v souladu s usnesením STAKO č. 11/07/2015 z 22.6.2015, tzn.:
Komise výstavby a územního rozvoje souhlasí s prověřením změn v rámci 43. souboru změn Územního plánu – doplnění s těmito připomínkami, návrhy a požadavky:
B199/15-0 (k.ú. Štýřice - tiskárna): vzhledem k tomu, že zatím není uváděn index podlažní plochy i vzhledem k zatížení daného území dopravou, doporučuje komise OÚPRu MMB navyšovat případně IPP pouze ve velmi omezené míře a až v přímé návaznosti na již konkrétní stavební projekt, který bude zavčas předem předložen rovněž MČ Brno-střed k vyjádření. STAKO každopádně žádá, aby v rámci této případné změny byl v ÚPmB se souhlasem vlastníka od dané plochy změny oddělen pruh o šířce min. 7 m podél ulice Heršpická (resp. rozšířen stávající plocha ZR) a tato v ÚPmB vyznačena jako stabilizovaná ZR. Nebude-li souhlas vlastníka dán, pak STAKO navrhuje změnu ÚPmB nepořizovat.
V rámci prověřování eliminovat monofunkčnost, která by neumožňovala oživení lokality (včetně jejího okolí) a zlepšení situace přirozenou cestou, kdy komise preferuje větší otevření lokality (kupř. doplnění uliční sítě) a i v tomto exponovaném místě vytvořit prostředí vhodné k životu a pobytovým funkcím,

B154/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Trnitá, ul. Opuštěná – Trnitá („Palác Trnitá"):požadujeme v rámci zpracování návrhu ÚPmB projednání a odsouhlasení konkrétního záměru z úrovně MČ BS a prověřit možnost navýšení IPP v souladu s

usnesením RMČ BS č. 114.28. ze 14. zasedání ze dne 16. 3. 2015, tzn. dle podnětu navrhovatele změny, společnosti Palác Trnitá Brno a.s., pozemky v k. ú. Trnitá mezi ulicemi Trnitá a Opuštěná, obec Brno, za dodržení těchto podmínek a doporučení:

1. u bloků B1 až B6, A1 bude dodržena maximální výška s římsou stávající budovy Městského úřadu Šlapanice + 1 ustupující podlaží, při zachování situace navrhované stavby,
2. bude řešeno veřejné parkování pro krátkodobá stání,
3. střechy s ohledem na funkci estetickou, ekologickou, pohledovou i pro zlepšení odtokových poměrů srážkové vody budou pokryty intenzivní zelenou střechou,

B2/12-I/6 (MČ BRNO- STŘED, k. ú. Staré Brno, ul. Úvoz, ul. Hlinky, Žlutý kopec): požadujeme vypsání soutěže na urbanisticko architektonické řešení dané lokality, za účelem získání nejhodnotnějšího návrhu možné zástavby dané lokality a

ukládá
sekretariátu uvolněného člena ZMČ BS pro výstavbu a územní rozvoj informovat o přijatém usnesení MMB.

Termín: ihned

Stanoviska dotčených orgánů:

- 74. RMČ BS projednala dne 25. 04. 2016 s tímto výsledkem:

Usnesení 174.10. Návrh Zadání změn Územního plánu města Brna 43. soubor a změn z let 2011, 2012

RMČ BS na 74. zasedání, konaném dne 25. 04. 2016,
doporučuje
ZMČ BS souhlasit s Návrhem Zadání změn ÚPmB 43. soubor a změn z let 2011, 2012 dle přílohy č. 3 tohoto materiálu s těmito požadavky:

B2/12-I/1 (MČ BRNO- STŘED, k. ú. Zábrdovice, k. ú. Trnitá, od ul. Zvonařka až k ul. Milady Horákové): požadujeme dořešit navazující funkční plochy,

B2/12-I/2 (MČ BRNO- STŘED, k. ú. Zábrdovice, k. ú. Černá Pole, k. ú. Město Brno, k. ú. Veveří, k. ú. MČ BRNO- STŘED, k. ú. Zábrdovice, k. ú. Černá Pole, k. ú. Město Brno, k. ú. Veveří, k. ú.Trnitá, k. ú. Staré Brno, k. ú. Stránice): požadujeme odložit návrh zadání této změny do doby, kdy bude schválena návrhová část Plánu udržitelné městské mobility,

B2/12-I/5 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Město Brno, ul. Nádražní, zelený okruh „Ringu"): požadujeme odložit návrh zadání této změny do doby, kdy bude rozhodnuto o poloze hlavního vlakového nádraží,

B137/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Staré Brno, ul. Leitnerova):
požadujeme v rámci zpracování návrhu ÚPmB projednání a odsouhlasení konkrétního záměru z úrovně MČ BS a zároveň požadujeme respektovat usnesení STAKO č. 2/06/2015 z 2. 6. 2015, a to zejména

- propojení ulice "slepá" Hybešova a Leitnerova řešit pouze pro pěší, cyklisty a případný průjezd pro technickou obsluhu či složky IZS.

- od Odboru dopravy MMB prověření dopravního propojení ulic Leitnerova a Křídlovická – s preferencí řešení průstupu pouze pro pěší, cyklisty a případný průjezd pro technickou obsluhu.
- objekty ve vnitrobloku objemově zarovnat (coby max. objem) s objekty v ulici "slepá" Hybešova.
- nové objekty na ulici Leitnerova neřešit jako monoblok (doporučujeme co 1 - 2 vchody jiný architektonický vzhled tak, aby bylo zachováno členění přirozené rostlé městské zástavby charakteristické pro Brno) a doporučujeme vytvořit odstup budov od chodníku (podobně jako druhá strana ulice Leitnerova).
- 7. nadzemní podlaží z ulice Leitnerova řešit jen jako ustupující, a to tam, kde se navazuje rovněž na ustupující poslední podlaží sousedních objektů.
- zeleň - park řešit jako veřejný prostor (ze strany Statutárního města Brna případně zajištěný věcným břemenem) a zvážit řešení stávající plochy zeleně i jako funkční plochy zeleně ZO.
- garantovat veřejnou průchodnost Hybešova (vedle bývalé židovské školy) a Hybešova „slepá",

B142/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Stránice, ul. Rezkova): požadujeme souhlasit pouze se změnou funkčního využití ploch za účelem rozšíření plochy bydlení na pozemku parc. č. 1612/4 a se změnou funkčního využití ploch na pozemku parc. č. 1612/2 a 1612/3 nesouhlasíme,

B143/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Štýřice, ul. Vídeňská – Jihlavská – Heršpická: Brno Business Park): požadujeme v rámci zpracování návrhu ÚPmB projednání a odsouhlasení konkrétního záměru z úrovně MČ BS,

B152/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Staré Brno, nároží ul. Pekařská a Anenská): požadujeme prověřit možnost navýšení hodnoty indexu podlažních ploch v návrhové ploše na základě výsledků (tedy 1. místa) architektonické soutěže ze dne 14. 11. 2013,

B199/15-0 (MČ BRNO-STŘED, k. ú. Štýřice, mezi ul. Polní a Heršpická - tiskárna):požadujeme v rámci zpracování návrhu ÚPmB projednání a odsouhlasení konkrétního záměru z úrovně MČ BS a v souladu s usnesením STAKO č. 11/07/2015 z 22.6.2015, tzn.:
Komise výstavby a územního rozvoje souhlasí s prověřením změn v rámci 43. souboru změn Územního plánu – doplnění s těmito připomínkami, návrhy a požadavky:
B199/15-0 (k.ú. Štýřice - tiskárna): vzhledem k tomu, že zatím není uváděn index podlažní plochy i vzhledem k zatížení daného území dopravou, doporučuje komise OÚPRu MMB navyšovat případně IPP pouze ve velmi omezené míře a až v přímé návaznosti na již konkrétní stavební projekt, který bude zavčas předem předložen rovněž MČ Brno-střed k vyjádření. STAKO každopádně žádá, aby v rámci této případné změny byl v ÚPmB se souhlasem vlastníka od dané plochy změny oddělen pruh o šířce min. 7 m podél ulice Heršpická (resp. rozšířen stávající plocha ZR) a tato v ÚPmB vyznačena jako stabilizovaná ZR. Nebude-li souhlas vlastníka dán, pak STAKO navrhuje změnu ÚPmB nepořizovat.
V rámci prověřování eliminovat monofunkčnost, která by neumožňovala oživení lokality (včetně jejího okolí) a zlepšení situace přirozenou cestou, kdy komise preferuje větší otevření lokality (kupř. doplnění uliční sítě) a i v tomto exponovaném místě vytvořit prostředí vhodné k životu a pobytovým funkcím,

PŘÍLOHA B

Vyhodnocení, jak byly zohledněny námitky a připomínky orgánů a organizací chránících veřejné zájmy

Zpracovatel: Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
duben 2018

9P Veřejná zeleň města Brna

1. **Wilsonův les (při ul. Rezkova) – řešit dle var. II**

Stanovisko pořizovatele:
Pozemky p.č. 1612/1, 1612/10, 1612/18, 1612/2, 1612/3, 1612/4 k.ú. Stránice budou řešeny dle var. II jako plocha městské zeleně sloužící jako zázemí a vstup do lesoparku Wilsonův les z ul. Rezkovy. Zeleň je vymezena i ve stávajícím ÚP.
Připomínce se vyhovuje.

Pokyn pro zpracovatele:
Pozemky p.č. 1612/1, 1612/10, 1612/18, 1612/2, 1612/3, 1612/4 k.ú. Stránice při ul. Rezkova řešte dle var. II jako plochu městské zeleně (Z) v koordinaci se záměry vyplývajícími z aktuálně platných ZÚR JmK.

2. **Park Špilberku – pozemky p.č. 646, 647, 648, 660, 661 k.ú. Město Brno přeřadit do ploch stabilizované městské zeleně (Z)**

Stanovisko pořizovatele:
Pozemky p.č. 646, 647, 648, 660, 661 k.ú. Město Brno na jižním svahu hradu Špilberku budou vymezeny jako plocha stabilizované městské zeleně (Z). Na pozemcích jsou již v současné době z větší části realizovány parkové úpravy.
Připomínce se vyhovuje.

Pokyn pro zpracovatele:
Pozemky p.č. 646, 647, 648, 660, 661 k.ú. Město Brno na jižním svahu hradu Špilberku vymezte jako stabilizovanou plochu městské zeleně (Z).

3. **Ve výkrese S.1. Urbánní a krajinná osnova – vyznačit parky hradebního okruhu a Tyršův Sad při ul. Kounicově jako součást nezastavitelného území (přírodního zázemí v zástavbě)**

Stanovisko pořizovatele:
Parky hradebního okruhu i Tyršův Sad představují ve výkrese Urbánní a krajinná osnova, který je schématem v měřítku 1 : 25 000 příliš velký detail. Zobrazení těchto ploch zeleně by vzhledem k zachování jednotného přístupu znamenal nutnost vymezit i jiné plochy zeleně o podobné rozloze, což by významně snížilo přehlednost i účel daného výkresu.
Připomínce se nevyhovuje.

4. **Ve výkrese O.10. Ochrana přírody a ÚSES - pozemky p.č. 646, 647, 648, 660, 661 k.ú. Město Brno přeřadit do ploch stabilizované městské zeleně (Z)**

Stanovisko pořizovatele:
Pozemky p.č. 646, 647, 648, 660, 661 k.ú. Město Brno na jižním svahu hradu Špilberku budou vymezeny jako plocha stabilizované městské zeleně (Z). Na pozemcích jsou již v současné době z větší části realizovány parkové úpravy.
Připomínce se vyhovuje.

Pokyn pro zpracovatele:
Pozemky p.č. 646, 647, 648, 660, 661 k.ú. Město Brno na jižním svahu hradu Špilberku vymezte jako stabilizovanou plochu městské zeleně (Z).

ATP. 37

PŘÍLOHA C

Vyhodnocení, jak byly zohledněny námitky (občanů, zástupců veřejnosti, občanských sdružení a ostatních) a připomínky (okolních obcí, městských částí, občanů, zástupců veřejnosti, občanských sdružení a ostatních)

(z důvodu velkého počtu stránek je příloha C členěna do 8 svazků)

svazek č. 4

Vyhodnocení námitek občanů

Brno – Nový Lískovec

Brno – Ořešín

Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

Brno – sever

Brno – Slatina

Brno – Starý Lískovec

Brno – střed

Zpracovatel: Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna
duben 2018

1221 N

1221N

Námitka – požadavek **na řešení bydlení na pozemku p.č. 1612/2 v k.ú. Stránice dle** var.I.

Stanovisko pořizovatele:
Vymezená plocha městské zeleně Z drží kontinuitu s platným ÚPmB a slouží jako nástupní prostor do lesoparku – Wilsonův les. Lokalita bude sloužit jako zázemí pro přilehlou obytnou zástavbu Masarykovy čtvrti s možností umístění dětských hřišť v jinak souvisle zastavěném území. Volnočasovou rekreační funkci plní i Wilsonův les, avšak charakter jeho využití je jiný, jedná se procházkový okruh lesoparkem ve svažitém území. Vlastní nástupní prostor má potenciál vytvoření pobytového prostoru pro obyvatele Masarykovy čtvrti. Pořizovatel dává pokyn ukončení ulice Rezkova řešit dle var. II, území ponechat jako plochu městské zeleně sloužící jako zázemí a vstup do lesoparku Wilsonův les z ul. Rezkovy.
Námitce se nevyhovuje.

Pokyn pro zpracovatele:
Ukončení ulice Rezkova řešte dle var. II s ponecháním p.č.1612/2 v k.ú. Stránice jako plochy městské zeleně.

ATE. 492

MMB/0345873/2021
Námitky

MMB/0345873/2021

Námitka č.1

Námitka č.2

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Návrh nového ÚPmB vycházel z varianty I Konceptu a vymezil stabilizovanou plochu bydlení i na pozemcích parc. č. 1612/2 a 1612/3, k. ú. Stránice.
I MČ Brno-střed uplatnila v dílčí připomínce k Návrhu nového ÚPmB v červnu 2020 požadavek na zachování rozsahu stavební plochy bydlení dle změny B142/15-0/Z. (Při severním konci ulice Rezkova byla pořízena změna platného ÚPmB č. B142/15-0/Z, kterou se řešila změna vymezení rozhraní mezi stavební plochou bydlení a nestavební plochou městské zeleně. Dle skutečného stavu využití pozemku parc. č. 1612/4 v k. ú. Stránice spolu s RD Rezkova 54 a pozemky parc. č. 1612/2 a 1612/3 zůstaly součástí návrhové plochy městské zeleně.) V tomto smyslu byla připomínka s MČ dohodnuta.
Následně, oproti původnímu požadavku MČ Brno-střed, uplatnil určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD., radní smB pro územní plánování, a také zástupce místní samosprávy MČ Brno-střed opačný požadavek, a to na ponechání řešení projednaného v Návrhu nového ÚPmB, tj. se stabilizovanou stavební plochou bydlení i na parc. č. 1612/2 a 1612/3, k. ú. Stránice. Návrh nového ÚPmB tedy zůstal pro opakované veřejné projednání (6/2021) beze změny.
V červnu 2021 opět i MČ Brno-střed uplatnila požadavek na nestavební plochu městské zeleně Z. Určený zastupitel tento věcný požadavek u pořizovatele neuplatnil, a proto pořizovatel upravený návrh nového ÚPmB pro 2. opakované veřejné projednání ponechá v projednané podobě.

MAGISTRÁT MĚSTA B... A
Odbor územního plánování a roz...
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345244
Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 23 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345877
Příl.:

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

3028

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	

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345877/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f802c

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Staré Brno parc. č. parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako spoluvlastník pozemků parc. č. [redacted] kat. ú. Staré Brno nesouhlasím s využitím části uvedených pozemků pro bydlení a související trasy komunikací tak, jak je navrženo: B/r2 a C/r2 v ploše přestavby v lokalitě SB-3 Žlutý kopec-východ.

Nesouhlasím s tím, jak návrh zasahuje do mého vlastnického práva a trvám na stávajícím způsobu využití uvedených pozemků (zahrada).

Pozemky se nachází na jižním svahu Žlutého kopce a přiléhají k zástavbě podél frekventované ulice Hlinky. Pozemek parc. č. [redacted] slouží jako zahrada bytového domu [redacted] Ulice je hlučná a prašná vlivem dopravy. Zahrada, chráněná od ulice naším domem, tvoří klidové území, které jako spoluvlastník a obyvatel tohoto domu aktivně využívám. Do zahrady orientovaná okna ložnice poskytují klidný odpočinek. Pozemky pro nás mají velkou citovou hodnotu, jelikož v současné přetechnizované době představují prostor k odreagování a tvoří "zelený ostrov" v jinak husté zástavbě.

Domnívám se, že v rámci rozvojové lokality SB-3 je navrhována příliš rozsáhlá zástavba na úkor stávajících ozeleněných ploch. Například ulice Úvoz, která s lokalitou sousedí, patří kvalitou ovzduší mezi nejznečištěnější místa v České republice. Redukce zeleně tento problém ještě více prohloubí. Přitom vegetace chrání město před přehříváním, vytváří příznivé mikroklima, zadržuje vlhkost. V situaci, kdy město sužuje zhoršující se klimatická

situace, považujeme za nevhodné zvyšovat v předmětné lokalitě zástavbu právě na úkor zeleně. Domníváme se, že rozvojové lokality SB-1 a SB-2, které se nacházejí v sousedství předmětného území, naplní dostatečně poptávku po výstavbě v o blízkosti Mendlova náměstí.

V návrhu nového územního plánu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Územní plán nebrání umisťování nevhodné a potenciálně konfliktní zástavby do ploch B a C.

Naše lokalita se nachází ve svahu. Považuji tedy za zcela nevhodné, že patra plánované zástavby pod úrovní ulice (byť otevřená do terénu) se nebudou počítat do objemu stavby, takže při pohledu „od spodu", tj. od ulice Hlinky, se bude jednat o vyšší zástavbu. Takový charakter zástavby je zcela v rozporu s myšlenkou zahradní čtvrti.

Mám za to, že návrhem nové bytové zástavby na mých pozemcích dojde k nepřiměřenému zásahu do mého vlastnického práva a že tento zásah není pro rozvoj území v okolí Mendlova náměstí nezbytný. Domnívám se, že návrh není v souladu s principem proporcionality.

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345877/2021
Námitky

MMB/0345877/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s navrhnutým využitím předmětného pozemku (tj. část plochy jako B/r2, část C/r2, část veřejná prostranství pro budoucí pozemní komunikace) a požaduje, aby na předmětném pozemku bylo zachováno současné využití, tedy zahrada. Podatel dále podotýká, že v rámci rozvojové lokality SB-3 je navrhována příliš rozsáhlá zástavba na úkor stávajících ploch zeleně, a zároveň zde chybí regulace intenzity využití území.
Předmětný pozemek je v současné době sice využíván jako zahrada, ale už v platném ÚPmB je tento pozemek vymezen jako plocha stavební (BC – plocha čistého bydlení; SJ – plocha jádrová, smíšená plocha centrálního charakteru). Podobně je tomu i u ostatních pozemků v rámci předmětné rozvojové lokality. Návrh ÚPmB tudíž pouze navazuje na platný ÚPmB, případně upravuje konkrétní rozmístění jednotlivých funkčních ploch. Konkrétně plochy zeleně, jsou dle aktuálního návrhu ÚPmB (I. Upravený návrh 2021) vymezeny v jiné podobě než v platném ÚP, ale co do rozsahu jsou minimálně stejně velké. Konkrétní podoba navrženého využití celé rozvojové lokality v návrhu ÚPmB vychází z územní studie „Žlutý kopec Brno“ (EA architekti, 2020), která navrhuje mimo jiné vedení pozemních komunikací, konkrétní rozmístění jednotlivých funkčních ploch a jejich předpokládaný způsob využití (navrhuje regulativy jednotlivých ploch). Územní studie navrhuje v předmětné rozvojové lokalitě vybudovat rezidenční nízkopodlažní zástavbu s charakterem zahradního města v souvislosti se svažitým terénem a rezidenčním charakterem Žlutého kopce. Návrh ÚPmB na tento záměr navazuje.
Intenzita využití území předmětné lokality je regulována jednak stanovenou výškovou úrovní a dále povinným minimálním zastoupením zeleně. U převážné většiny funkčních ploch v předmětné rozvojové lokalitě je nastavena druhá nejnižší výšková úroveň 2 (3-10 m), která je charakteristická pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, což je ve shodě s výše uvedeným záměrem a zároveň to zabrání realizaci výškových objektů v lokalitě. Povinné minimální zastoupení zeleně u funkčních ploch je u ploch bydlení (B) a ploch smíšených obytných (C) 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0345882
Příl.:

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

1255

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Připravovaný ÚPmB - návrh**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

X K textové části	X Ke grafické části	• K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	584/2 a 1890/3,1890/1, 1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/2,1872/1	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
X ano
• ~~ne~~

1-2

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. 584/2, k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém dom[redacted] na pozemku par. č. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. 1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/2 a 1872/1, k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. 1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/2 a 1872/1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. 584/2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

1-2

V Brně dne 24.06.2020 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345882/2021
Námitky

MMB/0345882/2021

Námitka č.1*, *Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení plochy veřejného prostranství v části lokality Kn-7 pro dopravní propojení ulice Bystrcká s ulicí Podlesí je již v platném ÚPmB. V Návrhu nového ÚPmB se tedy jedná o kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Vymezením plochy veřejného prostranství se jen vytváří územní podmínky. Propojení komunikace Bystrcká - Podlesí má dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) sloužit jen pro složky integrovaného záchranného systému, což lze řešit organizací dopravy. Pozemky p.č.1890/1, 1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345884
Příl.: .....

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

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

2994

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345884/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8034

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 Židenice..... parc. č. ...[redacted].....

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Dle stávajícího územního plánu se u naší parcely č. [redacted] jedná o řemědělský půdní fond. Dle nového návrhu má být funkční definování této plochy jako plocha městské zeleně.
S tímto zcela zásadně nesouhlasím a žádám změnu funkce této plochy na plochu zahrádek. V podstatě ponechat z hlediska územního plánu stávající stav. Velký menuňkový sud na této ploše nám stále přináší užitek. I okolní zahrady majitele obnovují a i tímto se vytváří tichý a klidný prostor pro blízkou bytovou zástavbu i pro sousedící přírodní památku Bílá hora.

V Č. Těšíně dne 28.6.2021	Podpis: .....[redacted].....

*nehodící se škrtněte

MMB/0345884/2021
Námitky

MMB/0345884/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně a požaduje plochu zahrádek.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl nejvhodnější řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v dané lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy a var. II Konceptu ÚPmB (s úpravami v souladu s aktuálními ZÚR JMK), která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB, navržena plocha městské a krajinné zeleně. Pro informaci uvádíme, že v platném ÚPmB je daná lokalita vymezena jako plocha zemědělského půdního fondu s využitím pro sadařství.
Předmětné území je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v zástavbě a pohledově významného území (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma). Tyto "překryvné a ochranné režimy" slouží k ochraně a rozvoji přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů. Těmito režimy je území chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Celé území patří k jedinečnému krajinnému a přírodnímu prostředí, které patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna a vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města.
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).
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB celé předmětné území v k.ú. Židenice důvodně určeno jako plocha krajinné a městské zeleně s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" a není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit a zintenzivňovat tak využití daného území bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

2097

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345887
Příl.:

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

K č. j. MMB/0233240/2021

Podatel:

[redacted]

Námitka k návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 14. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, 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 21.6. a 22. 6. 2021 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s § 52 odst. 2 a 3 StavZ uplatňuje k Návrhu ÚPmB následující **námitky:**

Námitka: Nevhodnost vymezení poldru Brno Chrlice

Vymezení dotčeného území:

Území Městské části Brno - Chrlice

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, a to pozemku parc. č. [redacted] vše v k. ú. Chrlice, zapsaného na LV [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

V Návrhu ÚPmB je vymezena plocha řízeného rozlivu – poldr Chrlice (str. 54 textové části Návrhu ÚPmB, výkres č. 4.0. – Koncepce protipovodňové ochrany).

Podateli je známo, že na základě objednávky Statutárního města Brna byla zpracována „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017 – dále jen „ÚS"). Dále je podateli známo, že Městská část Brno Chrlice nechala zpracovat odborné vyjádření Ing. Martina Jakoubka, znalce v oborech Projektování, specializace vodohospodářské stavby, a Stavebnictví, specializace vodohospodářské stavby, ochrana před povodněmi, k výše uvedené ÚS, s názvem „Odborné vyjádření znalce k dokumentaci „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017" (Zhotovitel AQUATIS, a. s., 09/2017)" – dále jen „Vyjádření").

Podatel nesouhlasí s vymezením poldru Chrlice v Návrhu ÚPmB, a to z následujících důvodů:

Území, na které je poldr vymezen, se nachází v bezprostřední blízkosti Nemovitosti podatele a představuje tak její bezprostřední ohrožení. Návrh ÚPmB nenavrhuje žádná opatření k ochraně nemovitostí nacházejících se v blízkosti poldru.

Na Nemovitosti podatele se nachází studna, kterou využívá jako zdroj pitné vody. Ta může být realizací poldru ohrožena. Podatel se zejména obává možné ztráty hladiny vody výšky ve studni při výstavbě poldru, ale také prostupu spodních vod a případného vyvěrání až vytryskání vod do studny v případě zaplavení poldru. V rámci přípravy návrhu ÚPmB nebyly možné dopady na nemovitosti nacházející se v okolí, včetně studen, zkoumány a nejsou navrhována žádná opatření k ochraně.

Podrobněji k tomu podatel uvádí:

1. Ohrožení zástavby v případě povodní

Při výskytu povodně může dojít k zaplavení oblasti mezi navrhovaným poldrem a dálnicí D2 v důsledku součinností odtoku z poldru a zpětným vzdutím vody z níže položeného území. Tento závěr vyplývá i z výsledků numerického modelu ustáleného proudění v oblasti soutoku Svitavy a Svratky, který byl zpracován v rámci studie „Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků" (AQUATIS a.s., 2015).

Jak vyplývá z bodu 3.2 Vyjádření, technické řešení, obsažené v ÚS nevylučuje, že v případě povodně může dojít k ohrožení stability hráze poldru (např. tvorba smykové plochy na svahu při nasycení vodou). Vlivem zatopení dolní vodou může dojít také ke snížení kapacity bezpečnostního přelivu.

Koryto Tuřanského potoka má v nejnižším úseku před zaústěním do Ivanovického potoka malý podélný sklon. V důsledku této skutečnosti dochází při výraznějších srážkových úhrnech (cca 2x ročně) k naplnění koryta vodou a při přívalových deštích dochází k na levém břehu Tuřanského potoka v úseku mezi ulicí K Lázinkám a parkem za Chrlickým zámkem k vylití vody z břehů. Při výskytu povodňových průtoků na Tuřanském potoce (nebo při výše popsaném krátkodobém vybřežení při přívalových srážkách) hrozí v případě realizace poldru riziko obtoku jeho hráze a zaplavení oblasti na levém břehu.

Dalším problémem by mohla být situace, kdy bude nádrž poldru naplněna, což způsobí zpětné vzdutí vody v korytě Tuřanského potoka a přitékající voda z výše položeného povodí tak bude vytlačena z koryta, tzn. opět hrozí vybřežení vody, obtok hráze a ohrožení stávající zástavby (viz obr. 4 na str. 11 přiloženého Vyjádření).

Majitelé rodinných domů zejména v ulicích Zámecká a K Lázinkám, kteří mají u svých nemovitostí vybudovány studny, by byli kromě výše uvedeného ohroženi jak ztrátami objemu vody v těchto studních při výstavbě poldru, tak v případě povodní v důsledku možného zaplavení či prostupu spodních vod do těchto studní.

Podatel je proto přesvědčen, že samotné vymezení a budoucí umístění poldru v blízkosti obytné zástavby na jeho území je nevhodné.

2. Ohrožení kanalizace

Z ÚS vyplývá, že hlavní hráz poldru by se měla nacházet v místě křížení se stávajícími kanalizačními sběrači FI a FII. Toto řešení je však jen obtížně technicky proveditelné a zároveň představuje vysoké riziko spojené s poškozením či havárií hráze poldru. Umístění obetonovaného potrubí kanalizace do tělesa hráze znemožní jeho případnou opravu či výměnu bez narušení hráze. Při povodňové situaci může docházet k tlakovému proudění v potrubí (zejména v souvislosti s nátokem vody z nádrže do sběrače vlivem netěsností). V takovém případě jsou nároky na těsnost jednotlivých prvků extrémní.

Průsaky a hydrodynamické jevy včetně hydraulických rázů v potrubí procházejícím sypanou hrází poldru mohou negativně ovlivnit její stabilitu. Obetonované potrubí sběrače bude v sypané hrázi a její navrhované těsnící stěně vytvářet nehomogenitu. Při sedání konstrukce může dále dojít k tvorbě preferenčních cest průsaků podél betonových konstrukcí (resp. obetonovaného potrubí). Na trase sběrače lze také očekávat různou míru přetvoření (sedání) konstrukce v obetonovaných úsecích pod hrázích a v neobetonovaných úsecích před a za profilem hráze.

Zajistit těsnost kanalizačních potrubí a revizních šachet v rozsahu zátopy poldru bude provozně značně problematické až prakticky neřešitelné, neboť sběrač FII byl realizován v 70. letech a lze tedy předpokládat, že nebude zcela v technicky vyhovujícím stavu a najisto nemůže fungovat jako vodotěsná konstrukce (při maximální hladině zcela ponořená).

Revizní šachty (cca 45 ks v zátopě) se nachází na obhospodařovávaných polnostech, kde může dále dojít k poškození zhlaví skruží (např. nárazem) při manipulaci s těžkou zemědělskou technikou v jejich dosahu. Jakákoliv dílčí netěsnost, která nemá podstatný vliv na spolehlivý provoz kanalizace v běžném provozu, může způsobit havarijní stav při povodni.

Dle názoru znalce (viz str. 9 Vyjádření) je trasa přeložky sběrače F01 v ÚS, umístěná podélně v hrázi a spojná šachta tohoto sběrače se sběračem FI (taktéž v tělese sypané hráze), navržena nevhodně, v rozporu s § 6 odst. 10 vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích na vodní díla, a s příslušnými ČSN. Spojná šachta je zde sice navržena pro možnost přečerpávání vod z kanalizace, návrh je však proveden na úkor bezpečnosti díla. Navrhované řešení (ponechání stok v zátopě a v hrázi poldru) je extrémně rizikové a nestandardní. Znalci není známa podobná stavba v ČR ani v zahraničí, kde je stavba ve střetu (bez přeložky) s páteřním kanalizačním sběračem, který by procházel zátopou a současně by procházel příčně i podélně pod sypanou hrází.

V důsledku skutečností uvedených výše ad. 1 může dále docházet v případě povodní či přívalových dešťů k zahlcení dešťových kanalizací zejména v ulice Blümlova v blízkosti Tuřanského potoka.

Navrhovaný záměr poldru je bez vypořádání výše uvedených otázek neproveditelný, mj. i proto, že není bezpečně provozovatelný.

3. Možné střety z hlediska dopravní a technické infrastruktury

ÚS navrhuje přeložky a opatření na stávajících sítích technické infrastruktury, které jsou ve střetu s navrhovanými objekty, jež jsou součástí poldru, případně s důsledky zátopy. Z ÚS však není patrné, zda byl záměr projednán s provozovateli stávajících dotčených sítí. Bez souhlasných stanovisek provozovatelů stávající technické infrastruktury a důkazu proveditelnosti záměru není možné plochy pro záměr stabilizovat v rámci ÚPD, tedy ani v ÚPmB.

Podatel dále namítá, že v případě umístění vozovky na hrázi na ulici Zámecká dále dojde ke zvýšení hluku z dopravy v okolní obytné zástavbě, což není v Návrhu ÚPmB nijak reflektováno.

Závěr:

Ani na úrovni podrobnosti ÚS není dle Vyjádření znalce záměr poldru řešen v dostatečném rozsahu tak, aby byla jednoznačně potvrzena jeho realizovatelnost. Ani ÚS tedy není dostatečným podkladem pro vymezení všech plochy pro záměr poldru v ÚPD, tedy ani v Návrhu ÚPmB. Návrh ÚPmB přitom neodkazuje na žádný jiný podklad, který by se realizovatelností uvedeného záměru zabýval.

V rozsudku ve věci sp. zn. 1 Ao 7/2011 Nejvyšší správní soud odmítl jako nesprávný *„přístup, který by na základě zásad územního rozvoje bez dalšího umožňoval umísťovat do nadlimitně zatíženého území další stavby, nebo který by v rámci motta „kdo dřív přijde, ten dřív mele" umožnil umísťovat bez uvážení jakékoliv stavby až do naplnění maximálního stanoveného limitu nebo hodnoty, s tím, že ostatní stavby budou nerealizovatelné. Zde právě vystupuje do popředí role zásad územního rozvoje coby koncepce, jež vyžaduje holistický pohled na věc.* ***V průběhu pořizování zásad by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány (např. i z pohledu budoucího zatížení území), a preventivně tak bránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné, nebo na projekty směřující k použití nezákonných praktik typu salami-slicing (salámová metoda).*** *Na vymezování jednotlivých záměrů v zásadách územního rozvoje je tedy třeba nahlížet celostním způsobem, a to zvláště tehdy, je-li zamýšleno vícero záměrů v již dosti zatížené části území (imisemi, hlukem apod.). To jinými slovy znamená, že při stanovení požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování ve vztahu k určitému záměru musí být zohledněna jak současná zátěž území, tak i veškeré plánované záměry, kumulace jejichž vlivů by mohla mít negativní vliv na ovzduší a hlukovou situaci v dané oblasti. V případě zjištění takových vlivů by měla být též koncipována přiměřená kompenzační opatření."* Tyto požadavky lze analogicky vztáhnout i na pořizování územního plánu obce, tedy i ÚPmB Vymezení poldru v Návrhu ÚPmB těmto požadavkům nevyhovuje.

Před vymezením plochy poldru ÚPmB je nezbytné vyřešit výše, resp. ve Vyjádření popsané problémy, zejména otázku umístění a provozování kanalizačních sběračů v zátopě a v tělese hráze, přeložek dotčených sítí technické infrastruktury, střetu kanalizačních sběračů s hrází atd.

Zejména je pak nezbytné prověřit realizovatelnost záměru s ohledem na riziko zaplavení hráze a související ovlivnění kapacity výpustného zařízení a bezpečnostního přelivu při tomto stavu, jakož i na další aspekty rizika ohrožení obytné zástavby, včetně nemovitostí podatele, v případě povodní, jak jsou popsána výše v bodě 1. těchto námitek.

Bez splnění těchto požadavků je vymezení záměru poldru v ÚPmB v rozporu se základními cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 StavZ, a to konkrétně cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a předpoklady pro výstavbu, jakož i s požadavkem na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Podatel rovněž poukazuje na požadavek na prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, a to s ohledem na předpokládanou výši investičních nákladů na provedení záměru. V této souvislosti by mělo být prověřeno, zda se stavbu poldru s ohledem na výše uvedené problémy vyplatí realizovat.

Zároveň lze z výše uvedených důvodů pochybovat o souladu vymezení záměru poldru v ÚPmB s cíli ochrany vod podle § 23a odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, zejména s cílem zamezení zhoršení stavu všech útvarů těchto vod, jakož i s povinností předcházet povodňovým rizikům (§ 64a vodního zákona).

Ze všech výše uvedených důvodů podatel s vymezením plochy pro záměr poldru v ÚPmB nesouhlasí, požaduje prověření všech výše uvedených námitek a v případě jejich důvodnosti vypuštění plochy pro záměr poldru Chrlice z ÚPmB.

V Brně – Chrlicích dne 28. 6. 2021

[redacted]

MMB/0345887/2021
Námitky

MMB/0345887/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel uvádí, že byla zpracována Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice (Aquatis, 2017), kterou připomínkuje. Ve svém vyjádření se opírá o podrobný rozbor soudního znalce, který zpochybňuje řešení podle této územní studie.

Územní studie byla pořizovatelem zadána jako podklad pro změnu územního plánu (zpřesnění plochy poldru na podkladě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, BVK, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). V rámci těchto a dalších podkladů (Rozšířená multikriteriální analýza s cílem navrhnout pořadí priorit realizace PPO města Brna) byla prováděna riziková analýza a zvažováno povodňové ohrožení. Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice byla zadána mj. s cílem prověřit optimální využití navrhované plochy poldru pro volnočasové aktivity a rekreaci.

Problémy, které jsou ve znaleckém posudku analyzovány, není možné na úrovni takovéto studie řešit. To je nutno řešit a projednat až v dalších stupních projektové přípravy. Nejednalo se o technickou studii proveditelnosti, proto nemůže být z tohoto pohledu územní studie posuzována. Všechny pojmenované problémy (stabilita hráze, podrobnější řešení Tuřanského potoka, ohrožení kanalizace - těsnost potrubí, možné střety záměru s dalšími sítěmi technické infrastruktury) musí být řešeny podrobnější dokumentací. Scénáře postupu povodně byly řešeny na hydraulickém modelu v uvedených podkladech, předmětná územní studie z nich vycházela a v rámci jejího zpracování bylo provedeno ještě podrobnější posouzení (v části B.2.0., kap. 6.2)

Další konkrétní problémy, které jsou uváděny – např., že nejsou navrhována opatření k ochraně nemovitostí v blízko poldru – sám poldr je účinné protipovodňové opatření, pokud by vlastníci trvali na vyšším stupni ochrany – může být uplatněno a projednáváno v dalším stupni projektové přípravy. Rovněž posouzení ovlivnění vydatností studní na soukromých pozemcích a návrh případných opatření může být provedeno až na základě podrobného hydrogeologického průzkumu.

Obava z častějšího vybřežování Tuřanského potoka – v rámci studie jsou navrhovány přeložka Tuřanského potoka a úpravy Ivanovického potoka - rozvolnění jeho trasy – v rámci těchto změn dojde ke změně odtokových poměrů - zkapacitnění, což v důsledku bude znamenat pozitivní změnu průtokových poměrů. Zahlcení dešťových kanalizací v případě povodňových stavů je obvyklým jevem, neboť kanalizace nejsou na tyto průtoky navrhovány.

Umístění kanalizace v ploše poldru – v retenčním prostoru - obecně vychází z umístění systému hlavních kanalizačních stok na území města – téměř všechny jsou umístěny poblíž vodních toků, retenční prostor přiléhá k vodnímu toku, tzn., že vedení kmenové stoky v rámci retenčního prostoru není ojedinělým jevem. S nutnými technickými opatřeními se v rámci navrhované koncepce počítalo. Se správcem kanalizace bylo řešení projednáno a bude podrobněji řešeno v rámci dalšího stupně projektové přípravy. Co se týká nadzemního vedení VN a VVN – toto vedení se ve stávajícím stavu nachází ve vyhlášeném záplavovém území, v jeho aktivní zóně, tzn., že vybudováním opatření nedochází k zásadní změně. Zákon 458/2000 Sb. (Energetický zákon) v § 47 případně řeší vyvolané přeložky distribuční soustavy, pokud by bylo nutné k nim přistoupit (vyvolaná investice). Pochybnosti o vztahu k § 23a zákona 254/2001 Sb. (Vodní zákon) a § 64a tohoto zákona (stručně řečeno - ochrana vody jako složky životního prostředí a respektování Plánu pro zvládání povodňových rizik, ochrana před povodněmi) nejsou odůvodnitelné, neboť sám cíl předmětné studie tyto základní aspekty sleduje. Projednávání studie při jejím zpracování se zúčastnil reprezentant správce povodí - Povodí Moravy, s.p., jehož náplní je sledování a hájení těchto zásadních cílů.

MMB/0345887/2021
Námitky

Co se týká obavy ze zvýšení hlukové zátěže v důsledku vybudování nové hráze navazující na ulici Zámecká – není předpoklad, že by došlo ke zvýšení dopravní zátěže a v současné chvíli asi nelze zvýšení hlukového zatížení blíže kvantifikovat. Naopak nově navrhovaná hráz při ulici Davídkova částečně odcloní hluk, který je generován dopravním zatížením na dálnici.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje plocha pro poldr Chrlice vymezena.
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. Proto není možné námitku - nesouhlas s vymezením poldru Chrlice akceptovat.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2020
Č.j. MMB: 0345890
Příl.:

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

1254

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Připravovaný ÚPmB - návrh

Identifikační údaje podatele

~~Fyzická osoba/právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

X K textové části	X Ke grafické části	• K procesu pořizování
Městská část	Komín	
Katastrální území	Komín	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	584/2 a 1890/3,1890/1, 1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/2,1872/1	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
X ano
• ne

1-2

Námitka proti řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluze části rozvojové lokality Kn-7 Komínský vrch (dále Kn-7) a okolí (viz seznam parcel výše).

1-2

Odůvodnění: Navrhované prodloužení komunikace Závist pro automobilovou dopravu a technickou infrastrukturu na pozemek par. č. 584/2, k. ú. Komín, zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím bytovém domě [redacted] na pozemku par. [redacted] k. ú. Komín (dále BD). Lokalita je svažitá a komunikace je navrhována ve výšce 2.-3. NP čtyřpodlažního BD v těsné blízkosti (cca 6 m) od stávajících oken obytných místností, v místě dnes nefrekventované nezpevněné pěšiny. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy dojde ke zhodnocení navazujících pozemků zahrnutých do Kn-7, par. č. 1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/2 a 1872/1, k. ú. Komín, což je jediným cílem uvažované změny ÚPmB, a tím dojde k neúměrnému zatížení a zhoršení životních podmínek v BD a tím i jeho hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících bez možnosti zmírnění následků. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající konfiguraci terénu, kdy již dnes má BD statické problémy z hlediska nestability dotčeného svahu, do kterého mají být komunikace a technická infrastruktura umístěny.

Navrhuji realizovat napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a obsluhu lokality Kn-7, výhradně jiným způsobem a pokud to není možné, předmětnou část lokality (pozemky par. č. 1890/1,1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/2 a 1872/1, k. ú. Komín), navrátit do ploch nestavebních. Dále navrhuji neumisťovat na pozemku par. č. 584/2, k. ú. Komín, ve stabilizované funkční ploše bydlení novou plochu veřejného prostranství - dle kapitoly 6.2. připravovaného ÚPmB stavby a zařízení dopravní infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám.

V Brně dne 24.06.2020 Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

Fleková Hana (MMB)

Od: [redacted]
Odesláno:
Komu:
Předmět:
Přílohy:

Dobrý den,
opakovaně zasílám námitky ke změně územního plánu Kn-7, které byly podány v loňském roce a v upraveném návrhu jsou naprosto ignorovány.
Dopravní situace je už nyní neúnosná! Propojením komunikací dle Vašeho návrhu, dojde ke značnému zhoršení již nyní těžkých životních podmínek (hluk, prašnost, vibrace, emise, úzké komunikace, nemožnost průjezdu dvou vozidel v protisměru současně) místních obyvatel celé územní části (ulice Závist, Boční, Podlesí a související).

S pozdravem
[redacted]

MMB/0345890/2021
Námitky

MMB/0345890/2021

Námitka č.1*, *Námitka č.2

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezení plochy veřejného prostranství v části lokality Kn-7 pro dopravní propojení ulice Bystrcká s ulicí Podlesí je již v platném ÚPmB. V Návrhu nového ÚPmB se tedy jedná o kontinuitu v územně plánovací dokumentaci. Vymezením plochy veřejného prostranství se jen vytváří územní podmínky. Propojení komunikace Bystrcká - Podlesí má dle územní studie "Lokalita Bystrcká" (Ing. arch. Jenčková, 2018) sloužit jen pro složky integrovaného záchranného systému, což lze řešit organizací dopravy. Pozemky p.č.1890/1, 1884/1,1883/1,1878,1874/1,1872/1 v k.ú. Komín jsou již v platném ÚPmB součástí plochy bydlení, z části jsou součástí plochy ZPF s objekty pro individuální rekreaci. Vymezení části pozemků do plochy bydlení v Návrhu nového ÚPmB tedy respektuje stávající stav. Není tedy důvodné uvedené pozemky vymezovat do ploch nestavebních. Vymezená plocha veřejného prostranství pod těmito pozemky na pozemku p.č. 584/2 v k.ú. Komín ve stabilizované ploše bydlení je dle územní studie "Lokalita Bystrcká" jen pro pěší průchod. Dopravní napojení plochy bydlení splňující technické a jiné požadavky je předmětem navazující dokumentace pro územní řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345893
Příl.:

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno
2992

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345893/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f803d

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 BRNO LÍŠEŇ 612405 parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

PODÁVÁM TÍMTO NÁMITKU PROTI ZÁMĚRU ZMĚNY MÉHO VÝŠE UVEDENÉHO POZEMKU Z ÚZEMÍ PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI NA KRAJINNOU ZELEŇ. TENTO POZEMEK JSEM KOUPILA JAKO ZAHRADU A JAKO ZAHRADA JE TAKÉ VYUŽÍVÁN. JEHO ZMĚNA NA KRAJINNOU ZELEŇ VÝRAZNĚ OMEZÍ MOŽNOSTI REKREACE, K ČEMUŽ BYL ZAKOUPEN. ZÁROVEŇ DOCHÁZÍ I KE ZNEHODNOCENÍ POZEMKU, JELIKOŽ TRŽNÍ CENA ZAHRADY V ÚZEMÍ PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI A KRAJINNÉ ZELENĚ JE VÝRAZNĚ ODLIŠNÁ. JEDNÁ SE O VÝZNAMNÝ ZÁSAH DO MÉHO VLASTNICKÉHO PRÁVA, KTERÝM SE CÍTÍM POŠKOZENA.

V BRNĚ dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345893/2021
Námitky

MMB/0345893/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě výše uvedeného, své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití 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 Líšně mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami zejména v lokalitě "Zetoru". Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nevzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo dle výše uvedeného. (Upraveným) Návrhem ÚPmB (2020, 2021) jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a v předmětné lokalitě je tak vymezena plocha krajinné zeleně s ochranným režimem retenčního prostoru a překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině. V rámci předmětné plochy je zčásti vymezen také překryvný ochranný režim územního systému ekologické stability (ÚSES).
Jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) právě 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" - viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB). Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma).
Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna – část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží.

MMB/0345893/2021
Námitky

V plochách retenčního prostoru mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení).
Z uvedeného je zřejmý důvod vymezení retenčního prostoru, který není z důvodu naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany žádoucí měnit a ani rozšiřovat další případné zastavitelné plochy resp. zintenzivňovat využití území.
Dále uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" I. upraveného Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je třeba s integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, pracovat mimo jiné následujícím způsobem:…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…. "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….", dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).
Na základě uvedeného je určení plochy krajinné zeleně s danými ochrannými režimy vymezenými především z důvodu zajišťování a naplňování veřejného zájmu z hlediska protipovodňové ochrany a ochrany přírodních a krajinných hodnot v předmětném území v k.ú. Líšeň aktuálně odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

2123

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 034597
Příl.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

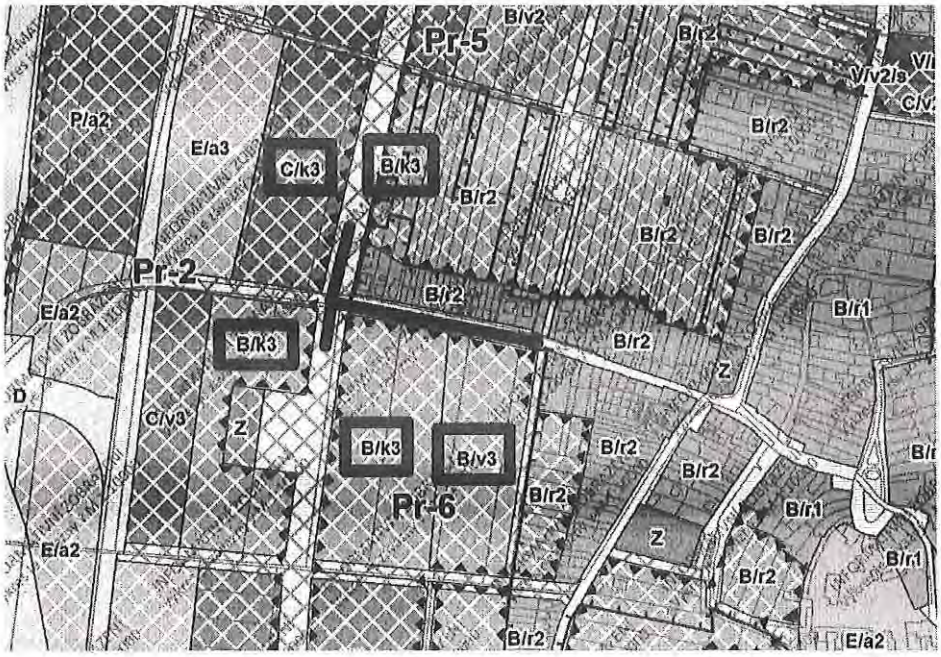
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...“, Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ.“ a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

V Brně, dne 28.6. 2021

[redacted]

MMB/0345897/2021
Námitky

MMB/0345897/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345897/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345897/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

MMB/0345897/2021
Námitky

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345897/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034 5898
Příl.:

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

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

2993

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345898/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8044

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

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

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

Předchozí námitka - č.jednací MMB/0263227/2020

V Č. Třebové dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

MMB/0345898/2021
Námitky

MMB/0345898/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky požaduje změnit plochu krajinné zeleně v k.ú. Židenice na plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná a městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a částečně pohledově významnou plochou.
Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvlášť chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny ‑ schéma).
Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

2096

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345899
Příl.:

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

K č. j. MMB/0233240/2021

Podatel:

[redacted]

Námitka k návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 14. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, 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 21.6. a 22. 6. 2021 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s § 52 odst. 2 a 3 StavZ uplatňuje k Návrhu ÚPmB následující **námitky:**

Námitka č. 1: Nesouhlas s vymezením PPO poldr Brno Chrlice

Vymezení dotčeného území:

1 Území Městské části Brno - Chrlice 1

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, a to [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

V Návrhu ÚPmB je vymezena plocha řízeného rozlivu – poldr Chrlice (str. 54 textové části Návrhu ÚPmB, výkres č. 4.0. – Koncepce protipovodňové ochrany).

Podateli je známo, že na základě objednávky Statutárního města Brna byla zpracována „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017 – dále jen „ÚS"). Dále je podateli známo, že Městská část Brno Chrlice nechala zpracovat odborné vyjádření Ing. Martina Jakoubka, znalce v oborech Projektování, specializace vodohospodářské stavby, a Stavebnictví, specializace vodohospodářské stavby, ochrana před povodněmi, k výše uvedené ÚS, s názvem „Odborné vyjádření

znalce k dokumentaci „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017" (Zhotovitel AQUATIS, a. s., 09/2017)" – dále jen „Vyjádření").

Podatel nesouhlasí s vymezením poldru Chrlice v Návrhu ÚPmB, a to z následujících důvodů:

Území, na kterém je poldr vymezen, se nachází v bezprostřední blízkosti Nemovitosti podatele a představuje tak její bezprostřední ohrožení. Návrh AZÚR JMK nenavrhuje žádná opatření k ochraně nemovitostí nacházejících se v blízkosti poldru.

V roce 2011 jsem od statutárního města Brna nabyl pozemek p.č. 259/1 v k.ú. Chrlice, stalo se tak po několikaletém administrování ze strany statutárního města Brna. Vnímám ze strany statutárního města Brna připravovaný projekt poldru jako technicky nepřipravený a po majetkové stránce nepřezkoumaný.

Podrobněji k tomu podatel uvádí:

1. Ohrožení zástavby v případě povodní

Při výskytu povodně může dojít k zaplavení oblasti mezi navrhovaným poldrem a dálnicí D2 v důsledku součinností odtoku z poldru a zpětným vzdutím vody z níže položeného území. Tento závěr vyplývá i z výsledků numerického modelu ustáleného proudění v oblasti soutoku Svitavy a Svratky, který byl zpracován v rámci studie „Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků" (AQUATIS a.s., 2015).

Jak vyplývá z bodu 3.2 Vyjádření, technické řešení, obsažené v ÚS nevylučuje, že v případě povodně může dojít k ohrožení stability hráze poldru (např. tvorba smykové plochy na svahu při nasycení vodou). Vlivem zatopení dolní vodou může dojít také ke snížení kapacity bezpečnostního přelivu.

Koryto Tuřanského potoka má v nejnižším úseku před zaústěním do Ivanovického potoka malý podélný sklon. V důsledku této skutečnosti dochází při výraznějších srážkových úhrnech (cca 2x ročně) k naplnění koryta vodou a při přívalových deštích dochází k na levém břehu Tuřanského potoka v úseku mezi ulicí K Lázinkám a parkem za Chrlickým zámkem k vylití vody z břehů. Při výskytu povodňových průtoků na Tuřanském potoce (nebo při výše popsaném krátkodobém vybřežení při přívalových srážkách) hrozí v případě realizace poldru riziko obtoku jeho hráze a zaplavení oblasti na levém břehu.

Dalším problémem by mohla být situace, kdy bude nádrž poldru naplněna, což způsobí zpětné vzdutí vody v korytě Tuřanského potoka a přitékající voda z výše položeného povodí tak bude vytlačena z koryta, tzn. opět hrozí vybřežení vody, obtok hráze a ohrožení stávající zástavby (viz obr. 4 na str. 11 přiloženého Vyjádření).

Majitelé rodinných domů zejména v ulicích Zámecká a K Lázinkám, kteří mají u svých nemovitostí vybudovány studny, by byli kromě výše uvedeného ohroženi jak ztrátami objemu vody v těchto studních při výstavbě poldru, tak v případě povodní v důsledku možného zaplavení či prostupu spodních vod do těchto studní.

Podatel je proto přesvědčen, že samotné vymezení a budoucí umístění poldru v blízkosti obytné zástavby na jeho území je nevhodné.

2. Ohrožení kanalizace

Z ÚS vyplývá, že hlavní hráz poldru by se měla nacházet v místě křížení se stávajícími kanalizačními sběrači FI a FII. Toto řešení je však jen obtížně technicky proveditelné a zároveň představuje vysoké riziko spojené s poškozením či havárií hráze poldru. Umístění obetonovaného potrubí kanalizace do tělesa hráze znemožní jeho případnou opravu či výměnu bez narušení hráze. Při povodňové situaci může docházet k tlakovému proudění v potrubí (zejména v souvislosti s nátokem vody z nádrže do sběrače vlivem netěsností). V takovém případě jsou nároky na těsnost jednotlivých prvků extrémní.

Průsaky a hydrodynamické jevy včetně hydraulických rázů v potrubí procházejícím sypanou hrází poldru mohou negativně ovlivnit její stabilitu. Obetonované potrubí sběrače bude v sypané hrázi a její navrhované těsnící stěně vytvářet nehomogenitu. Při sedání konstrukce může dále dojít k tvorbě preferenčních cest průsaků podél betonových konstrukcí (resp. obetonovaného potrubí). Na trase sběrače lze také očekávat různou míru přetvoření (sedání) konstrukce v obetonovaných úsecích pod hrázích a v neobetonovaných úsecích před a za profilem hráze.

Zajistit těsnost kanalizačních potrubí a revizních šachet v rozsahu zátopy poldru bude provozně značně problematické až prakticky neřešitelné, neboť sběrač FII byl realizován v 70. letech a lze tedy předpokládat, že nebude zcela v technicky vyhovujícím stavu a najisto nemůže fungovat jako vodotěsná konstrukce (při maximální hladině zcela ponořená).

Revizní šachty (cca 45 ks v zátopě) se nachází na obhospodařovávaných polnostech, kde může dále dojít k poškození zhlaví skruží (např. nárazem) při manipulaci s těžkou zemědělskou technikou v jejich dosahu. Jakákoliv dílčí netěsnost, která nemá podstatný vliv na spolehlivý provoz kanalizace v běžném provozu, může způsobit havarijní stav při povodni.

Dle názoru znalce (viz str. 9 Vyjádření) je trasa přeložky sběrače F01 v ÚS, umístěná podélně v hrázi a spojná šachta tohoto sběrače se sběračem FI (taktéž v tělese sypané hráze), navržena nevhodně, v rozporu s § 6 odst. 10 vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích na vodní díla, a s příslušnými ČSN. Spojná šachta je zde sice navržena pro možnost přečerpávání vod z kanalizace, návrh je však proveden na úkor bezpečnosti díla. Navrhované řešení (ponechání stok v zátopě a v hrázi poldru) je extrémně rizikové a nestandardní. Znalci není známa podobná stavba v ČR ani v zahraničí, kde je stavba ve střetu (bez přeložky) s páteřním kanalizačním sběračem, který by procházel zátopou a současně by procházel příčně i podélně pod sypanou hrází.

V důsledku skutečností uvedených výše ad. 1 může dále docházet v případě povodní či přívalových dešťů k zahlcení dešťových kanalizací zejména v ulice Blümlova v blízkosti Tuřanského potoka.

Navrhovaný záměr poldru je bez vypořádání výše uvedených otázek neproveditelný, mj. i proto, že není bezpečně provozovatelný.

3. Možné střety z hlediska dopravní a technické infrastruktury

ÚS navrhuje přeložky a opatření na stávajících sítích technické infrastruktury, které jsou ve střetu s navrhovanými objekty, jež jsou součástí poldru, případně s důsledky zátopy. Z ÚS však není patrné, zda byl záměr projednán s provozovateli stávajících dotčených sítí. Bez souhlasných stanovisek provozovatelů stávající technické infrastruktury a důkazu proveditelnosti záměru není možné plochy pro záměr stabilizovat v rámci ÚPD, tedy ani v ÚPmB.

Podatel dále namítá, že v případě umístění vozovky na hrázi na ulici Zámecká dále dojde ke zvýšení hluku z dopravy v okolní obytné zástavbě, což není v Návrhu ÚPmB nijak reflektováno.

Závěr:

Ani na úrovni podrobnosti ÚS není dle Vyjádření znalce záměr poldru řešen v dostatečném rozsahu tak, aby byla jednoznačně potvrzena jeho realizovatelnost. Ani ÚS tedy není dostatečným podkladem pro vymezení všech plochy pro záměr poldru v ÚPD, tedy ani v Návrhu ÚPmB. Návrh ÚPmB přitom neodkazuje na žádný jiný podklad, který by se realizovatelností uvedeného záměru zabýval.

V rozsudku ve věci sp. zn. 1 Ao 7/2011 Nejvyšší správní soud odmítl jako nesprávný *„přístup, který by na základě zásad územního rozvoje bez dalšího umožňoval umísťovat do nadlimitně zatíženého území další stavby, nebo který by v rámci motta „kdo dřív přijde, ten dřív mele" umožnil umísťovat bez uvážení jakékoliv stavby až do naplnění maximálního stanoveného limitu nebo hodnoty, s tím, že ostatní stavby budou nerealizovatelné. Zde právě vystupuje do popředí role zásad územního rozvoje coby koncepce, jež vyžaduje holistický pohled na věc.* ***V průběhu pořizování zásad by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány (např. i z pohledu budoucího zatížení území), a preventivně tak bránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné, nebo na projekty směřující k použití nezákonných praktik typu salami-slicing (salámová metoda).*** *Na vymezování jednotlivých záměrů v zásadách územního rozvoje je tedy třeba nahlížet celostním způsobem, a to zvláště tehdy, je-li zamýšleno vícero záměrů v již dosti zatížené části území (imisemi, hlukem apod.). To jinými slovy znamená, že při stanovení požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování ve vztahu k určitému záměru musí být zohledněna jak současná zátěž území, tak i veškeré plánované záměry, kumulace jejichž vlivů by mohla mít negativní vliv na ovzduší a hlukovou situaci v dané oblasti. V případě zjištění takových vlivů by měla být též koncipována přiměřená kompenzační opatření."* Tyto požadavky lze analogicky vztáhnout i na pořizování územního plánu obce, tedy i ÚPmB Vymezení poldru v Návrhu ÚPmB těmto požadavkům nevyhovuje.

Před vymezením plochy poldru ÚPmB je nezbytné vyřešit výše, resp. ve Vyjádření popsané problémy, zejména otázku umístění a provozování kanalizačních sběračů v zátopě a v tělese hráze, přeložek dotčených sítí technické infrastruktury, střetu kanalizačních sběračů s hrází atd.

Zejména je pak nezbytné prověřit realizovatelnost záměru s ohledem na riziko zaplavení hráze a související ovlivnění kapacity výpustného zařízení a bezpečnostního přelivu při tomto stavu, jakož i na další aspekty rizika ohrožení obytné zástavby, včetně nemovitostí podatele, v případě povodní, jak jsou popsána výše v bodě 1. těchto námitek.

Bez splnění těchto požadavků je vymezení záměru poldru v ÚPmB v rozporu se základními cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 StavZ, a to konkrétně cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a předpoklady pro výstavbu, jakož i s požadavkem na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Podatel rovněž poukazuje na požadavek na prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, a to s ohledem na předpokládanou výši investičních nákladů na provedení záměru. V této souvislosti by mělo být prověřeno, zda se stavbu poldru s ohledem na výše uvedené problémy vyplatí realizovat.

Zároveň lze z výše uvedených důvodů pochybovat o souladu vymezení záměru poldru v ÚPmB s cíli ochrany vod podle § 23a odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, zejména s cílem zamezení

zhoršení stavu všech útvarů těchto vod, jakož i s povinností předcházet povodňovým rizikům (§ 64a vodního zákona).

Ze všech výše uvedených důvodů podatel s vymezením plochy pro záměr poldru v ÚPmB nesouhlasí, požaduje prověření všech výše uvedených námitek a v případě jejich důvodnosti vypuštění plochy pro záměr poldru Chrlice z ÚPmB.

Námitka č. 2: Požadavek na změnu ploch sportu v lokalitě Ch – 8 na pozemcích podatele na plochy zemědělské

Vymezení dotčeného území:

2 Lokalita Ch - 8 V Lázinkách 2

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, a to [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy sportu S/o1 v lokalitě Ch – 8 V Lázinkách, z důvodu kolize s plánovaným protipovodňovým opatřením a vysokou hladinou stoleté vody Q100. Využití Nemovitosti jako plochy sportu navíc není v souladu se zájmy a zamýšleným způsobem využití ze strany podatele.

Podatel proto navrhuje vymezit navrženou plochu sportu jako plochu zemědělskou. V této souvislosti podatel poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále „**NSS**") ze dne 29. 1. 2020, č.j. 9 As 171/2018-50, v němž NSS k otázce změny stanoveného způsobu využití pozemků v důsledku změny územního plánu obce 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."*

I s odkazem na tento rozsudek podatel nesouhlasí se změnou dosavadního způsobu využití jeho Nemovitostí na plochu sportu a požaduje jejich ponechání jako ploch zemědělských.

V Brně – Chrlicích dne 28. 6. 2021



MMB/0345899/2021
Námitky

MMB/0345899/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel uvádí, že byla zpracována Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice (Aquatis, 2017), kterou připomínkuje. Ve svém vyjádření se opírá o podrobný rozbor soudního znalce, který zpochybňuje řešení podle této územní studie.

Územní studie byla pořizovatelem zadána jako podklad pro změnu územního plánu (zpřesnění plochy poldru na podkladě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, BVK, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). V rámci těchto a dalších podkladů (Rozšířená multikriteriální analýza s cílem navrhnout pořadí priorit realizace PPO města Brna) byla prováděna riziková analýza a zvažováno povodňové ohrožení. Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice byla zadána mj. s cílem prověřit optimální využití navrhované plochy poldru pro volnočasové aktivity a rekreaci.

Problémy, které jsou ve znaleckém posudku analyzovány, není možné na úrovni takovéto studie řešit. To je nutno řešit a projednat až v dalších stupních projektové přípravy. Nejednalo se o technickou studii proveditelnosti, proto nemůže být z tohoto pohledu územní studie posuzována. Všechny pojmenované problémy (stabilita hráze, podrobnější řešení Tuřanského potoka, ohrožení kanalizace - těsnost potrubí, možné střety záměru s dalšími sítěmi technické infrastruktury) musí být řešeny podrobnější dokumentací. Scénáře postupu povodně byly řešeny na hydraulickém modelu v uvedených podkladech, předmětná územní studie z nich vycházela a v rámci jejího zpracování bylo provedeno ještě podrobnější posouzení (v části B.2.0., kap. 6.2)

Další konkrétní problémy, které jsou uváděny – např., že nejsou navrhována opatření k ochraně nemovitostí v blízko poldru – sám poldr je účinné protipovodňové opatření, pokud by vlastníci trvali na vyšším stupni ochrany – může být uplatněno a projednáváno v dalším stupni projektové přípravy. Rovněž posouzení ovlivnění vydatností studní na soukromých pozemcích a návrh případných opatření může být provedeno až na základě podrobného hydrogeologického průzkumu.

Obava z častějšího vybřežování Tuřanského potoka – v rámci studie jsou navrhovány přeložka Tuřanského potoka a úpravy Ivanovického potoka - rozvolnění jeho trasy – v rámci těchto změn dojde ke změně odtokových poměrů - zkapacitnění, což v důsledku bude znamenat pozitivní změnu průtokových poměrů. Zahlcení dešťových kanalizací v případě povodňových stavů je obvyklým jevem, neboť kanalizace nejsou na tyto průtoky navrhovány.

Umístění kanalizace v ploše poldru – v retenčním prostoru - obecně vychází z umístění systému hlavních kanalizačních stok na území města – téměř všechny jsou umístěny poblíž vodních toků, retenční prostor přiléhá k vodnímu toku, tzn., že vedení kmenové stoky v rámci retenčního prostoru není ojedinělým jevem. S nutnými technickými opatřeními se v rámci navrhované koncepce počítalo. Se správcem kanalizace bylo řešení projednáno a bude podrobněji řešeno v rámci dalšího stupně projektové přípravy. Co se týká nadzemního vedení VN a VVN – toto vedení se ve stávajícím stavu nachází ve vyhlášeném záplavovém území, v jeho aktivní zóně, tzn., že vybudováním opatření nedochází k zásadní změně. Zákon 458/2000 Sb. (Energetický zákon) v § 47 případně řeší vyvolané přeložky distribuční soustavy, pokud by bylo nutné k nim přistoupit (vyvolaná investice). Pochybnosti o vztahu k § 23a zákona 254/2001 Sb. (Vodní zákon) a § 64a tohoto zákona (stručně řečeno - ochrana vody jako složky životního prostředí a respektování Plánu pro zvládání povodňových rizik, ochrana před povodněmi) nejsou odůvodnitelné, neboť sám cíl předmětné studie tyto základní aspekty sleduje. Projednávání studie při jejím zpracování se zúčastnil reprezentant správce povodí - Povodí Moravy, s.p., jehož náplní je sledování a hájení těchto zásadních cílů.

MMB/0345899/2021
Námitky

Co se týká obavy ze zvýšení hlukové zátěže v důsledku vybudování nové hráze navazující na ulici Zámecká – není předpoklad, že by došlo ke zvýšení dopravní zátěže a v současné chvíli asi nelze zvýšení hlukového zatížení blíže kvantifikovat. Naopak nově navrhovaná hráz při ulici Davídkova částečně odcloní hluk, který je generován dopravním zatížením na dálnici.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje plocha pro poldr Chrlice vymezena.
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. Proto není možné námitku - nesouhlas s vymezením poldru Chrlice akceptovat.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V námitce po opakovaném veřejném projednání je požadováno změnit plochu sportu S/o1 v lokalitě Ch-8 na plochu zemědělskou. Stejná námitka byla uplatněna již po prvním veřejném projednání. Návrh funkčního využití pro plochy sportu S v rozvojové lokalitě Ch-8 byl projednán ve všech variantách konceptu. Schválené Pokyny pro zpracování Návrhu obsahovaly požadavek na úpravu řešení této lokality s využitím studie "Optimalizace řešení poldru Chrlice", která zde navrhuje plochy zeleně. Na základě výše uvedeného a uplatněné námitky po prvním veřejném projednání byla do upraveného Návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednánÍ plocha S/o1 v lokalitě Ch-8 upravena v souladu s omezením vyplývajícím z retenční funkce území na plochu městské zeleně-Z. V platném ÚPmB je většina předmětných pozemků součástí plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem - plochy rekreační zeleně-ZR. Malá část pozemků je součástí plochy - zemědělský půdní fond. Z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití je tak v Návrhu nového ÚPmB zachována kontinuita s platným ÚPmB. Vymezení pozemků do plochy městské zeleně však nebrání tomu, aby byly pozemky nadále využívány pro zemědělské účely.

2122

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345903
Příl.:

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

Podate
Adresa:
e-mail:
tel.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice,

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

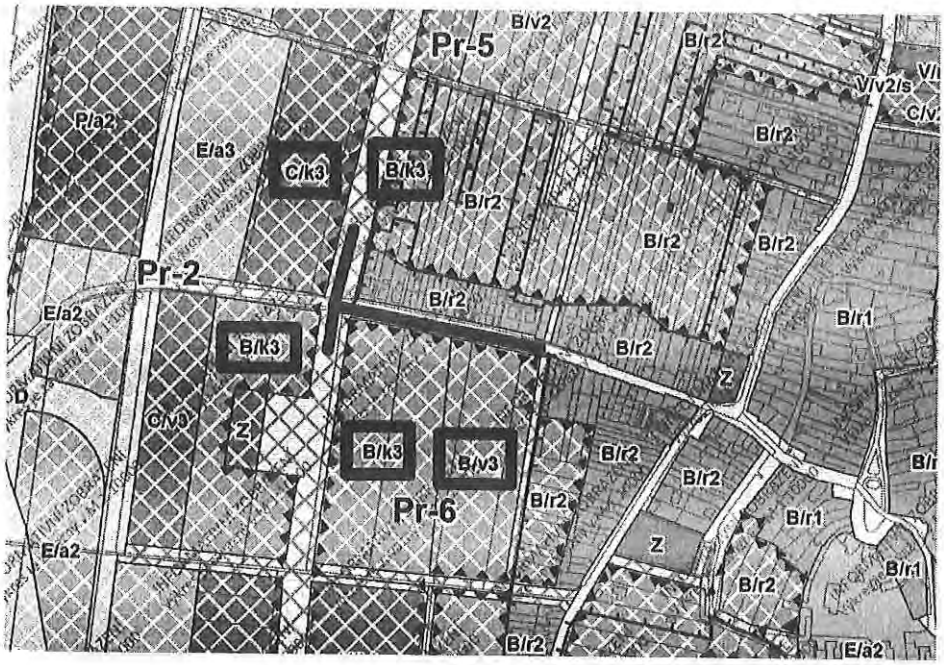
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

3

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

4

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

5

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

6

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

7

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požaduji tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požaduji v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345903/2021
Námitky

MMB/0345903/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345903/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345903/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

MMB/0345903/2021
Námitky

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345903/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345903/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

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

1101

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
~~Odbor územního plánování a rozvoje~~
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345905
~~Příl.~~:

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

	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/0345905/2021
Námitky

MMB/0345905/2021

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: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034.59.08
Příl.:

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

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

2995

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345906/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f804c

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- [redacted]
-
-

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

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

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p. č. 3579/6
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v5

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....1.....

Jsem spoluvlastníkem nemovitých věcí, které jsou dotčeny navrhovanou změnou územního plánu statutárního města Brna (upravený návrh z roku 2021).

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovcova na pozemek p. č. 3579/6 v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

a) náš dům stojí na okraji příkrého svahu s řadou hlubokých strží a vybudováním nadstavby již bylo dosaženo přípustné meze únosnosti v takto nestabilním terénu. Z důvodu snížení zatížení nebyla na domě realizována sedlová střecha. Další výstavba v této lokalitě může narušením svahu při výkopových či vrtacích pracích u plánované až 28 m vysoké výškové budovy nebo v důsledku překročení únosnosti svahu ohrozit stávající řadu nemovitostí. Nelze vyloučit posuny či sesuvy ve svahu, sesedání či naklonění bytových domů v blízkosti plánované stavby a dá se předpokládat, že v takovém případě by investor zcela jistě čelil žalobě jak od SVJ, tak od jednotlivých poškozených vlastníků. Investor by měl ve vlastním zájmu počítat s rizikem, že může dojít k podstatnému prodloužení doby stavby, než se situace vyřeší dodatečným průzkumem podloží a realizací nezbytných zajišťovacích prací, a že podmínkou pokračování stavby by mohla být nákladná sanace svahu ve špatně přístupném terénu, náhrada újmy SVJ a poškozeným vlastníkům nemovitosti (např. za praskající zdi, narušené opláštění budovy, či úhrada soudních výdajů). Investor by měl před výstavbou rovněž vzít v úvahu, že z výše uvedených důvodů může dojít k výraznému omezení plánované výšky stavby, a to na pouhých šest pater, což by značně snížilo plánovanou výnosnost jeho investice. Z těchto důvodů se domnívám, že je vhodnější od výstavby v této lokalitě ustoupit nebo včas projednat svůj záměr s vedením SVJ s cílem najít kompromis přijatelný pro obě strany, než riskovat vleklé soudní spory a poškození jeho pověsti medializací celého případu, který již ve fázi schvalování změny v územním plánu zavání nečistými praktikami.

b) investor by měl písemně obhájit, proč se snaží umístit stavbu do místa, kde se s další zástavbou při plánování kohoutovického sídliště z řady důvodů již nepočítalo (dostatečně hustá zástavba, omezená kapacita školek, škol, okrajová část Brna a potíže s dopravou v ranních a odpoledních špičkách, nedostatečná rozloha udržované veřejné zeleně, která by byla přístupná stárnoucí populaci s řadou omezení pohybu, lesopark přeplněný cyklisty, běžci, chodci a pejskaři).

c) od zodpovědných úředníků a politiků z Magistrátu města Brna očekávám písemné vyjádření, proč podporují výstavbu nových bytových domů v lokalitě s vysokou hustotou zástavby a navíc v nestabilním terénu, místo aby tuto výstavbu přednostně směřovali do tolik propagovaného jižního centra, či řady nevyužitých brněnských brownfieldů.

d) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p. č. 3579/6, dojde k dalšímu úbytku rekreační zeleně v dané lokalitě. Již dnes je zde pro bydlící malé množství udržovaných a současně volně dostupných ploch k rekreaci, tyto plochy jsou nedostatečné, příp. zanedbané (v soukromém vlastnictví osob, které se o majetek nestarají). Obec v naší lokalitě nedisponuje žádnými většími pozemky, na kterých by potřebné volně přístupné rekreační plochy (např. park) obyvatelům zajistila. Hrozí tak další oslabení společenské funkce rekreační zeleně.

e) zkušenost z doby největších omezení během pandemie jasně ukázala, že ani přilehlý lesopark svou kapacitou nepostačoval pro nerušený oddech a bylo by vhodné rozšířit a oddělit síť cest, aby nehrozila srážka cyklistů s chodci.

Jako místní obyvatel z důvodů uvedených výše a především u bodu d) požaduji, aby územní plán označil lesní pozemky s p. č. 1112/1 a 1214, ostatní plochy s p. č. 3535/1, 3535/2, 3552/2 a 3579/5 (využívané jako zeleň) společně s polovinou předmětného pozemku s p. č. 3579/6 jako **„veřejně prospěšné veřejné prostranství“** k.ú. Kohoutovice, a aby tyto parcely přidal na seznam pozemků pro uplatnění předkupního práva.

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

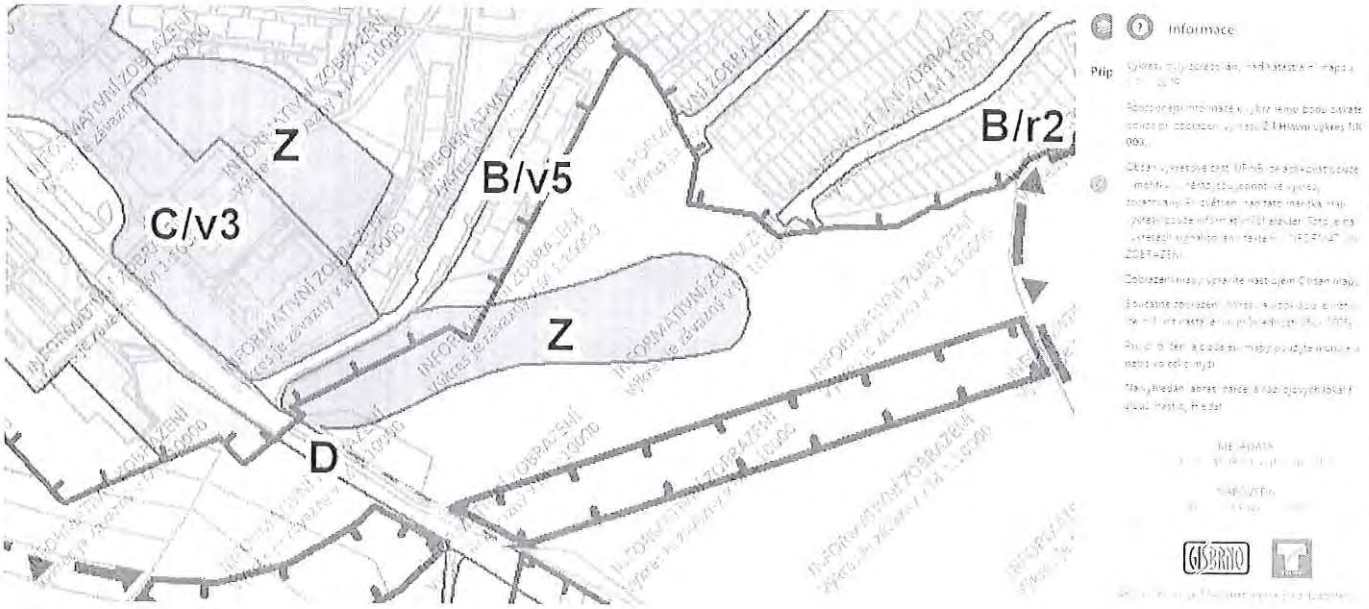
S pozdravem

[redacted]

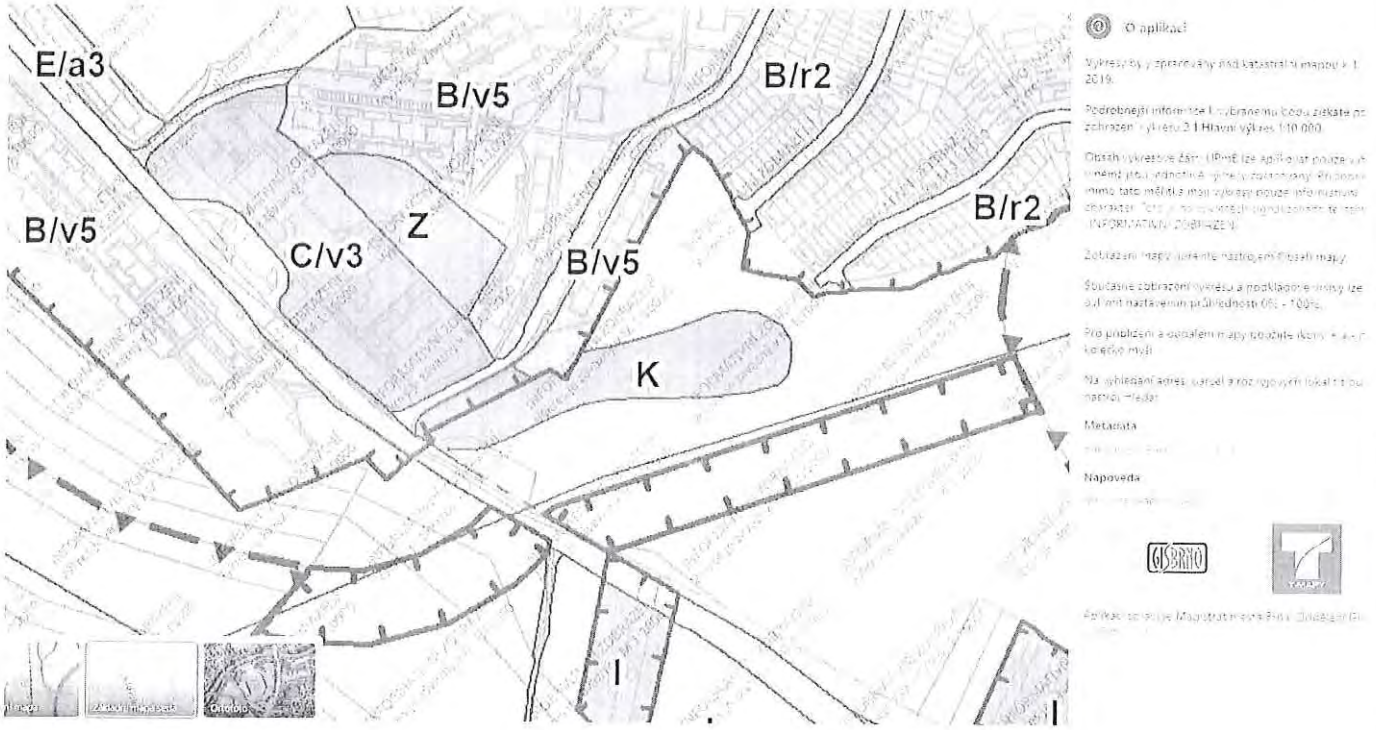
V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: .... [redacted]	.....

**nehodící se škrtněte*

Návrh územního plánu 2020



Návrh územního plánu 2021



MMB/0345906/2021
Námitky

MMB/0345906/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námitce se tedy částečně vyhovuje.

2121

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345910
Příl.:

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

Poda [redacted]

Adres

e-ma

tel.:

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

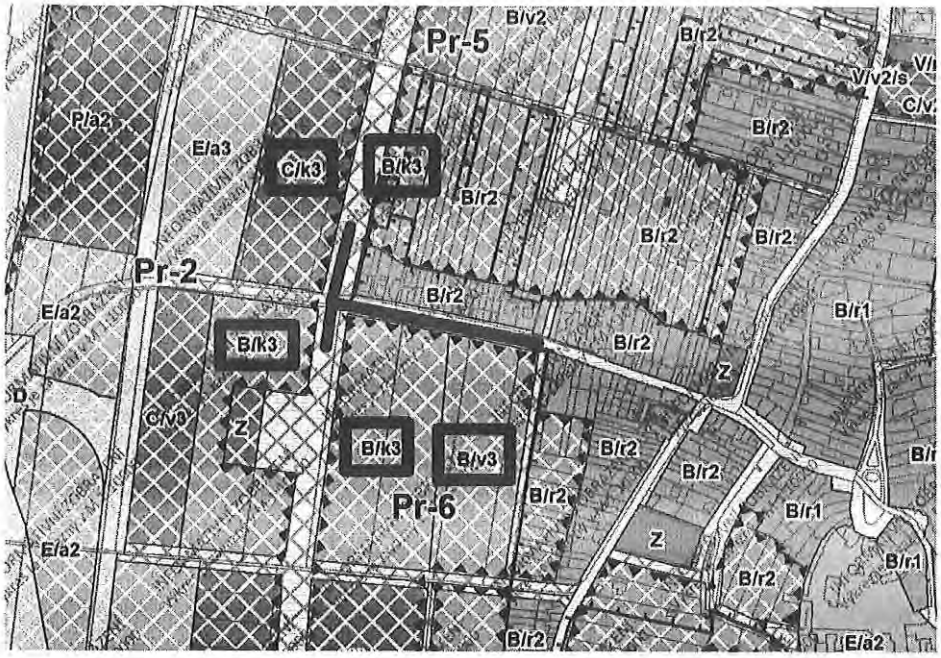
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny**. Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

8 8

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

9 9

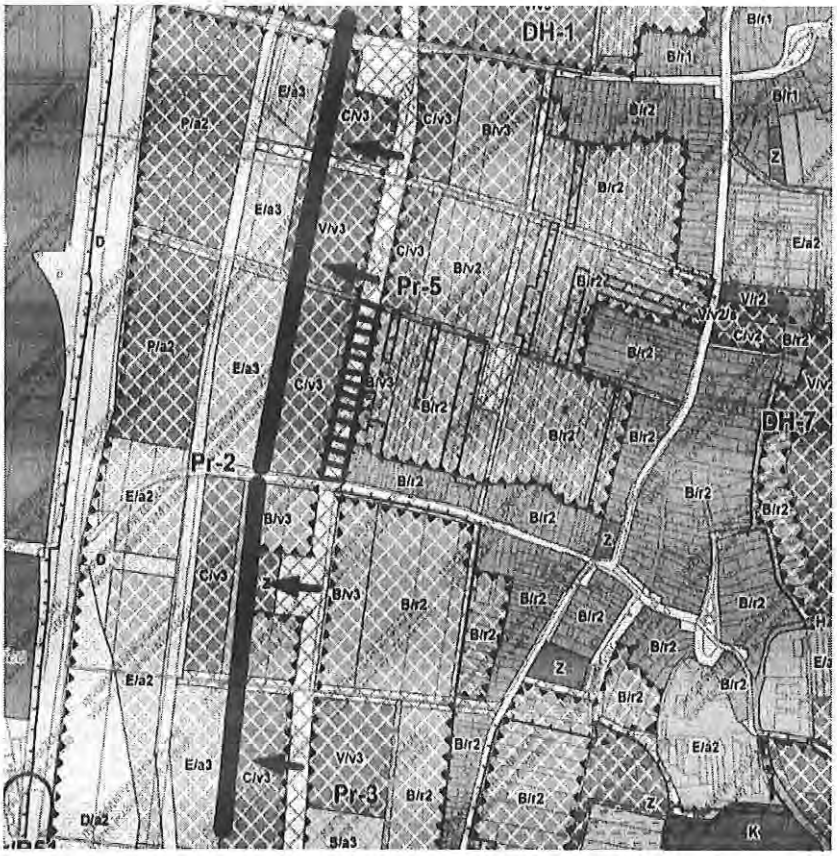
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

0. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15

5. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečištění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

15

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

16

17

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

17

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

18

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345910/2021
Námitky

MMB/0345910/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345910/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345910/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345910/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345910/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345910/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

2095

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345911
Příl.:

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

K č. j. MMB/0233240/2021

Podatel:

Fila Jan, nar. 4.8.1988, Zámecká 30/54, 643 00 Brno

Námitky k návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 14. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, 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 21.6. a 22. 6. 2021 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s § 52 odst. 2 a 3 StavZ uplatňuje k Návrhu ÚPmB následující **námitky:**

Námitka č. 1: Nesouhlas s vymezením PPO poldr Brno Chrlice

Vymezení dotčeného území:

1 Území Městské části Brno - Chrlice 1

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

V Návrhu ÚPmB je vymezena plocha řízeného rozlivu – poldr Chrlice (str. 54 textové části Návrhu ÚPmB, výkres č. 4.0. – Koncepce protipovodňové ochrany).

Podateli je známo, že na základě objednávky Statutárního města Brna byla zpracována „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017 – dále jen „ÚS"). Dále je podateli známo, že Městská část Brno Chrlice nechala zpracovat odborné vyjádření Ing. Martina Jakoubka, znalce v oborech Projektování, specializace vodohospodářské stavby, a Stavebnictví, specializace vodohospodářské stavby, ochrana před povodněmi, k výše uvedené ÚS, s názvem „Odborné vyjádření znalce k dokumentaci „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017" (Zhotovitel AQUATIS, a. s., 09/2017)" – dále jen „Vyjádření").

Podatel nesouhlasí s vymezením poldru Chrlice v Návrhu ÚPmB, a to z následujících důvodů:

Území, na které je poldr vymezen, se nachází v bezprostřední blízkosti Nemovitosti podatele a představuje tak její bezprostřední ohrožení. Návrh AZÚR JMK nenavrhuje žádná opatření k ochraně nemovitostí nacházejících se v blízkosti poldru.

Podrobněji k tomu podatel uvádí:

1. Ohrožení zástavby v případě povodní

Při výskytu povodně může dojít k zaplavení oblasti mezi navrhovaným poldrem a dálnicí D2 v důsledku součinností odtoku z poldru a zpětným vzdutím vody z níže položeného území. Tento závěr vyplývá i z výsledků numerického modelu ustáleného proudění v oblasti soutoku Svitavy a Svratky, který byl zpracován v rámci studie „Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků" (AQUATIS a.s., 2015).

Jak vyplývá z bodu 3.2 Vyjádření, technické řešení, obsažené v ÚS nevylučuje, že v případě povodně může dojít k ohrožení stability hráze poldru (např. tvorba smykové plochy na svahu při nasycení vodou). Vlivem zatopení dolní vodou může dojít také ke snížení kapacity bezpečnostního přelivu.

Koryto Tuřanského potoka má v nejnižším úseku před zaústěním do Ivanovického potoka malý podélný sklon. V důsledku této skutečnosti dochází při výraznějších srážkových úhrnech (cca 2x ročně) k naplnění koryta vodou a při přívalových deštích dochází k na levém břehu Tuřanského potoka v úseku mezi ulicí K Lázinkám a parkem za Chrlickým zámkem k vylití vody z břehů. Při výskytu povodňových průtoků na Tuřanském potoce (nebo při výše popsaném krátkodobém vybřežení při přívalových srážkách) hrozí v případě realizace poldru riziko obtoku jeho hráze a zaplavení oblasti na levém břehu.

Dalším problémem by mohla být situace, kdy bude nádrž poldru naplněna, což způsobí zpětné vzdutí vody v korytě Tuřanského potoka a přitékající voda z výše položeného povodí tak bude vytlačena z koryta, tzn. opět hrozí vybřežení vody, obtok hráze a ohrožení stávající zástavby (viz obr. 4 na str. 11 přiloženého Vyjádření).

Majitelé rodinných domů zejména v ulicích Zámecká a K Lázinkám, kteří mají u svých nemovitostí vybudovány studny, by byli kromě výše uvedeného ohroženi jak ztrátami objemu vody v těchto studních při výstavbě poldru, tak v případě povodní v důsledku možného zaplavení či prostupu spodních vod do těchto studní.

Podatel je proto přesvědčen, že samotné vymezení a budoucí umístění poldru v blízkosti obytné zástavby na jeho území je nevhodné.

2. Ohrožení kanalizace

Z ÚS vyplývá, že hlavní hráz poldru by se měla nacházet v místě křížení se stávajícími kanalizačními sběrači FI a FII. Toto řešení je však jen obtížně technicky proveditelné a zároveň představuje vysoké riziko spojené s poškozením či havárií hráze poldru. Umístění obetonovaného potrubí kanalizace do tělesa hráze znemožní jeho případnou opravu či výměnu bez narušení hráze. Při povodňové situaci může docházet k tlakovému proudění v potrubí (zejména v souvislosti s nátokem vody z nádrže do sběrače vlivem netěsností). V takovém případě jsou nároky na těsnost jednotlivých prvků extrémní.

Průsaky a hydrodynamické jevy včetně hydraulických rázů v potrubí procházejícím sypanou hrází poldru mohou negativně ovlivnit její stabilitu. Obetonované potrubí sběrače bude v sypané hrázi a její navrhované těsnící stěně vytvářet nehomogenitu. Při sedání konstrukce může dále dojít k tvorbě preferenčních cest průsaků podél betonových konstrukcí (resp. obetonovaného potrubí). Na trase sběrače lze také očekávat různou míru přetvoření (sedání) konstrukce v obetonovaných úsecích pod hrázích a v neobetonovaných úsecích před a za profilem hráze.

Zajistit těsnost kanalizačních potrubí a revizních šachet v rozsahu zátopy poldru bude provozně značně problematické až prakticky neřešitelné, neboť sběrač FII byl realizován v 70. letech a lze tedy předpokládat, že nebude zcela v technicky vyhovujícím stavu a najisto nemůže fungovat jako vodotěsná konstrukce (při maximální hladině zcela ponořená).

Revizní šachty (cca 45 ks v zátopě) se nachází na obhospodařovávaných polnostech, kde může dále dojít k poškození zhlaví skruží (např. nárazem) při manipulaci s těžkou zemědělskou technikou v jejich dosahu. Jakákoliv dílčí netěsnost, která nemá podstatný vliv na spolehlivý provoz kanalizace v běžném provozu, může způsobit havarijní stav při povodni.

Dle názoru znalce (viz str. 9 Vyjádření) je trasa přeložky sběrače F01 v ÚS, umístěná podélně v hrázi a spojná šachta tohoto sběrače se sběračem FI (taktéž v tělese sypané hráze), navržena nevhodně, v rozporu s § 6 odst. 10 vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích na vodní díla, a s příslušnými ČSN. Spojná šachta je zde sice navržena pro možnost přečerpávání vod z kanalizace, návrh je však proveden na úkor bezpečnosti díla. Navrhované řešení (ponechání stok v zátopě a v hrázi poldru) je extrémně rizikové a nestandardní. Znalci není známa podobná stavba v ČR ani v zahraničí, kde je stavba ve střetu (bez přeložky) s páteřním kanalizačním sběračem, který by procházel zátopou a současně by procházel příčně i podélně pod sypanou hrází.

V důsledku skutečností uvedených výše ad. 1 může dále docházet v případě povodní či přívalových dešťů k zahlcení dešťových kanalizací zejména v ulice Blümlova v blízkosti Tuřanského potoka.

Navrhovaný záměr poldru je bez vypořádání výše uvedených otázek neproveditelný, mj. i proto, že není bezpečně provozovatelný.

3. Možné střety z hlediska dopravní a technické infrastruktury

ÚS navrhuje přeložky a opatření na stávajících sítích technické infrastruktury, které jsou ve střetu s navrhovanými objekty, jež jsou součástí poldru, případně s důsledky zátopy. Z ÚS však není patrné, zda byl záměr projednán s provozovateli stávajících dotčených sítí. Bez souhlasných stanovisek provozovatelů stávající technické infrastruktury a důkazu proveditelnosti záměru není možné plochy pro záměr stabilizovat v rámci ÚPD, tedy ani v ÚPmB.

Podatel dále namítá, že v případě umístění vozovky na hrázi na ulici Zámecká dále dojde ke zvýšení hluku z dopravy v okolní obytné zástavbě, což není v Návrhu ÚPmB nijak reflektováno.

Závěr:

Ani na úrovni podrobnosti ÚS není dle Vyjádření znalce záměr poldru řešen v dostatečném rozsahu tak, aby byla jednoznačně potvrzena jeho realizovatelnost. Ani ÚS tedy není dostatečným podkladem pro vymezení všech plochy pro záměr poldru v ÚPD, tedy ani v Návrhu ÚPmB. Návrh ÚPmB přitom neodkazuje na žádný jiný podklad, který by se realizovatelností uvedeného záměru zabýval.

V rozsudku ve věci sp. zn. 1 Ao 7/2011 Nejvyšší správní soud odmítl jako nesprávný *„přístup, který by na základě zásad územního rozvoje bez dalšího umožňoval umísťovat do nadlimitně zatíženého území další stavby, nebo který by v rámci motta „kdo dřív přijde, ten dřív mele" umožnil umísťovat bez uvážení jakékoliv stavby až do naplnění maximálního stanoveného limitu nebo hodnoty, s tím, že ostatní stavby budou nerealizovatelné. Zde právě vystupuje do popředí role zásad územního rozvoje coby koncepce, jež vyžaduje holistický pohled na věc.* ***V průběhu pořizování zásad by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány (např. i z pohledu budoucího zatížení území), a preventivně tak bránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné, nebo na projekty směřující k použití nezákonných praktik typu salami-slicing (salámová metoda).*** *Na vymezování jednotlivých záměrů v zásadách územního rozvoje je tedy třeba nahlížet celostním způsobem, a to zvláště tehdy, je-li zamýšleno vícero záměrů v již dosti zatížené části území (imisemi, hlukem apod.). To jinými slovy znamená, že při stanovení požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování ve vztahu k určitému záměru musí být zohledněna jak současná zátěž území, tak i veškeré plánované záměry, kumulace jejichž vlivů by mohla mít negativní vliv na ovzduší a hlukovou situaci v dané oblasti. V případě zjištění takových vlivů by měla být též koncipována přiměřená kompenzační opatření."* Tyto požadavky lze analogicky vztáhnout i na pořizování územního plánu obce, tedy i ÚPmB Vymezení poldru v Návrhu ÚPmB těmto požadavkům nevyhovuje.

Před vymezením plochy poldru ÚPmB je nezbytné vyřešit výše, resp. ve Vyjádření popsané problémy, zejména otázku umístění a provozování kanalizačních sběračů v zátopě a v tělese hráze, přeložek dotčených sítí technické infrastruktury, střetu kanalizačních sběračů s hrází atd.

Zejména je pak nezbytné prověřit realizovatelnost záměru s ohledem na riziko zaplavení hráze a související ovlivnění kapacity výpustného zařízení a bezpečnostního přelivu při tomto stavu, jakož i na další aspekty rizika ohrožení obytné zástavby, včetně nemovitostí podatele, v případě povodní, jak jsou popsána výše v bodě 1. těchto námitek.

Bez splnění těchto požadavků je vymezení záměru poldru v ÚPmB v rozporu se základními cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 StavZ, a to konkrétně cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a předpoklady pro výstavbu, jakož i s požadavkem na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Podatel rovněž poukazuje na požadavek na prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, a to s ohledem na předpokládanou výši investičních nákladů na provedení záměru. V této souvislosti by mělo být prověřeno, zda se stavbu poldru s ohledem na výše uvedené problémy vyplatí realizovat.

Zároveň lze z výše uvedených důvodů pochybovat o souladu vymezení záměru poldru v ÚPmB s cíli ochrany vod podle § 23a odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, zejména s cílem zamezení

zhoršení stavu všech útvarů těchto vod, jakož i s povinností předcházet povodňovým rizikům (§ 64a vodního zákona).

Ze všech výše uvedených důvodů podatel s vymezením plochy pro záměr poldru v ÚPmB nesouhlasí, požaduje prověření všech výše uvedených námitek a v případě jejich důvodnosti vypuštění plochy pro záměr poldru Chrlice z ÚPmB.

Námitka č. 2: Požadavek na změnu ploch sportu v lokalitě Ch – 8 na pozemcích podatele na plochy zemědělské

Vymezení dotčeného území:

2 Lokalita Ch - 8 V Lázinkách 2

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, a to [redacted] (dále jen „**Nemovitost**“)

Odůvodnění námitky:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy sportu S/o1 v lokalitě Ch – 8 V Lázinkách, z důvodu kolize s plánovaným protipovodňovým opatřením a vysokou hladinou stoleté vody Q100. Využití Nemovitosti jako plochy sportu navíc není v souladu se zájmy a zamýšleným způsobem využití ze strany podatele.

Podatel proto navrhuje vymezit navrženou plochu sportu jako plochu zemědělskou. V této souvislosti podatel poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále „**NSS**“) ze dne 29. 1. 2020, č.j. 9 As 171/2018-50, v němž NSS k otázce změny stanoveného způsobu využití pozemků v důsledku změny územního plánu obce 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.“*

I s odkazem na tento rozsudek podatel nesouhlasí se změnou dosavadního způsobu využití jeho Nemovitostí na plochu sportu a požaduje jejich ponechání jako ploch zemědělských.

Námitka č. 3: Požadavek na omezení rozsahu plochy nerušící výroby v lokalitě Ch – 2 na pozemcích podatele na plochy zemědělské - stavební

Vymezení dotčeného území:

3 Lokalita Ch - 2 Roviny 3

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy nerušící výroby E v lokalitě Ch – 2 na svých pozemcích. Podatel v minulosti nakupoval pozemky za účelem investice pro výstavbu zemědělského areálu – právě dle platnosti současného územního plánu města Brna. Podatel [redacted] Podateli nevyhovuje pro jeho podnikatelskou činnost regulativ E – plochy nerušící výroby.

Podatel požaduje vymezení plochy zemědělské A/a2 na svých pozemcích.

Pro výstavbu zemědělského areálu je možnost využití národních či evropských dotací, kde projekty musí být zaměřeny na zemědělskou výstavbu. A proto je nutné pozemky z hlediska územního plánování ponechat jako zemědělské - stavební A/a2.

Námitka č. 4: Požadavek přestavby plochy nerušící výroby v lokalitě Ch – 9 na pozemku podatele na plochy zemědělské

Vymezení dotčeného území:

4 Lokalita Ch - 9 U jezu 4

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatel je vlastníkem dotčeného pozemku, [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

Podatel nesouhlasí s vymezením návrhové plochy nerušící výroby E v lokalitě Ch – 2 na svém pozemku. Podatel v minulosti nakupoval pozemek a budovu za účelem investice pro vybudování zemědělského areálu – právě dle platnosti současného územního plánu města Brna. Podatel je [redacted] Podateli nevyhovuje pro jeho podnikatelskou činnost regulativ E – plochy nerušící výroby.

Podatel požaduje vymezení plochy zemědělské-stavební A/a3 na svých pozemcích.

Pro rekonstrukci současné zemědělské budovy je možnost využití národních či evropských dotací, kde projekty musí být zaměřeny na zemědělskou výstavbu. A proto je nutné pozemky z hlediska územního plánování ponechat jako zemědělské A/a3.

V Brně – Chrlicích dne 29. 6. 2021

[redacted]

MMB/0345911/2021
Námitky

MMB/0345911/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel uvádí, že byla zpracována Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice (Aquatis, 2017), kterou připomínkuje. Ve svém vyjádření se opírá o podrobný rozbor soudního znalce, který zpochybňuje řešení podle této územní studie.

Územní studie byla pořizovatelem zadána jako podklad pro změnu územního plánu (zpřesnění plochy poldru na podkladě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, BVK, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). V rámci těchto a dalších podkladů (Rozšířená multikriteriální analýza s cílem navrhnout pořadí priorit realizace PPO města Brna) byla prováděna riziková analýza a zvažováno povodňové ohrožení. Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice byla zadána mj. s cílem prověřit optimální využití navrhované plochy poldru pro volnočasové aktivity a rekreaci.

Problémy, které jsou ve znaleckém posudku analyzovány, není možné na úrovni takovéto studie řešit. To je nutno řešit a projednat až v dalších stupních projektové přípravy. Nejednalo se o technickou studii proveditelnosti, proto nemůže být z tohoto pohledu územní studie posuzována. Všechny pojmenované problémy (stabilita hráze, podrobnější řešení Tuřanského potoka, ohrožení kanalizace - těsnost potrubí, možné střety záměru s dalšími sítěmi technické infrastruktury) musí být řešeny podrobnější dokumentací. Scénáře postupu povodně byly řešeny na hydraulickém modelu v uvedených podkladech, předmětná územní studie z nich vycházela a v rámci jejího zpracování bylo provedeno ještě podrobnější posouzení (v části B.2.0., kap. 6.2)

Další konkrétní problémy, které jsou uváděny – např., že nejsou navrhována opatření k ochraně nemovitostí v blízko poldru – sám poldr je účinné protipovodňové opatření, pokud by vlastníci trvali na vyšším stupni ochrany – může být uplatněno a projednáváno v dalším stupni projektové přípravy. Rovněž posouzení ovlivnění vydatností studní na soukromých pozemcích a návrh případných opatření může být provedeno až na základě podrobného hydrogeologického průzkumu.

Obava z častějšího vybřežování Tuřanského potoka – v rámci studie jsou navrhovány přeložkaTuřanského potoka a úpravy Ivanovického potoka - rozvolnění jeho trasy – v rámci těchto změn dojde ke změně odtokových poměrů - zkapacitnění, což v důsledku bude znamenat pozitivní změnu průtokových poměrů. Zahlcení dešťových kanalizací v případě povodňových stavů je obvyklým jevem, neboť kanalizace nejsou na tyto průtoky navrhovány.

Umístění kanalizace v ploše poldru – v retenčním prostoru - obecně vychází z umístění systému hlavních kanalizačních stok na území města – téměř všechny jsou umístěny poblíž vodních toků, retenční prostor přiléhá k vodnímu toku, tzn., že vedení kmenové stoky v rámci retenčního prostoru není ojedinělým jevem. S nutnými technickými opatřeními se v rámci navrhované koncepce počítalo. Se správcem kanalizace bylo řešení projednáno a bude podrobněji řešeno v rámci dalšího stupně projektové přípravy. Co se týká nadzemního vedení VN a VVN – toto vedení se ve stávajícím stavu nachází ve vyhlášeném záplavovém území, v jeho aktivní zóně, tzn., že vybudováním opatření nedochází k zásadní změně. Zákon 458/2000 Sb. (Energetický zákon) v § 47 případně řeší vyvolané přeložky distribuční soustavy, pokud by bylo nutné k nim přistoupit (vyvolaná investice). Pochybnosti o vztahu k § 23a zákona 254/2001 Sb. (Vodní zákon) a § 64a tohoto zákona (stručně řečeno - ochrana vody jako složky životního prostředí a respektování Plánu pro zvládání povodňových rizik, ochrana před povodněmi) nejsou odůvodnitelné, neboť sám cíl předmětné studie tyto základní aspekty sleduje. Projednávání studie při jejím zpracování se zúčastnil reprezentant správce povodí - Povodí Moravy, s.p., jehož náplní je sledování a hájení těchto zásadních cílů.

Co se týká obavy ze zvýšení hlukové zátěže v důsledku vybudování nové hráze navazující na ulici Zámecká – není předpoklad, že by došlo ke zvýšení dopravní zátěže a v současné chvíli asi nelze zvýšení hlukového zatížení blíže kvantifikovat. Naopak nově navrhovaná hráz při ulici Davídkova částečně odcloní hluk, který je generován dopravním zatížením na dálnici.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje plocha pro poldr Chrlice vymezena.
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. Proto není možné námitku - nesouhlas s vymezením poldru Chrlice akceptovat.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V námitce po opakovaném veřejném projednání je požadováno změnit plochu sportu S/o1 v lokalitě Ch-8 na plochu zemědělskou. Stejná námitka byla uplatněna již po prvním veřejném projednání. Návrh funkčního využití pro plochy sportu S v rozvojové lokalitě Ch-8 byl projednán ve všech variantách konceptu. Schválené Pokyny pro zpracování Návrhu obsahovaly požadavek na úpravu řešení této lokality s využitím studie "Optimalizace řešení poldru Chrlice", která zde navrhuje plochy zeleně. Na základě výše uvedeného a uplatněné námitky po prvním veřejném projednání byla do upraveného Návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednánÍ plocha S/o1 v lokalitě Ch-8 upravena v souladu s omezením vyplývajícím z retenční funkce území na plochu městské zeleně-Z. V platném ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití se stanoveným funkčním typem - plochy rekreační zeleně-ZR. Z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití je tak v Návrhu nového ÚPmB zachována kontinuita s platným ÚPmB. Vymezení pozemků do plochy městské zeleně však nebrání tomu, aby byly pozemky nadále využívány pro zemědělské účely.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka požaduje omezení rozsahu plochy nerušící výroby E/a2 v lokalitě Ch-2 Roviny na pozemcích podatele a požaduje změnu na plochy zemědělské - stavební.
Lokalita Ch-2 – Roviny v návrhu ÚPmB vychází obecně z varianty II konceptu, která byla vyhodnocena jako varianta vyvážená, a která v této lokalitě navrhovala plochy zastavitelné s podrobnějším využitím E – plochy lehké výroby. Rovněž dotčený orgán ochrany ZPF – Ministerstvo životního prostředí uplatnil požadavek na řešení záboru ZPF v této lokalitě dle varianty II konceptu ÚPmB. Tyto požadavky byly následně součástí schválených Pokynů pro zpracování návrhu Územního plánu města Brna. Naopak žádný z dotčených orgánů ochrany přírody a krajiny připomínku směřující k ochraně krajiny v této lokalitě neuplatnil.

MMB/0345911/2021
Námitky

Dotčené území je součástí rozvojové lokality Ch-2 Roviny a je současně územím, které je podmíněno zpracováním územní studie ÚS – 27 Chrlice Roviny. Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.
Pro informaci uvádíme, že plochy zemědělské A nejsou dle podmínek využití území (viz kap. 6.3.3.17 Závazné textové části) určeny k umisťování staveb (tzv. neurbanizované plochy), tzn. záměr výstavby zemědělského areálu by zde nebylo možno realizovat. Naopak plochy lehké výroby E jsou primárně určeny pro výrobu, včetně zemědělské a lesní (tzv. plochy stavební).
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka požaduje změnu plochy výroby a skladování P/a3 v lokalitě Ch-9 u Jezu na pozemcích podatele na plochy zemědělské A/a3.
Dle kap. 6.3.3.17 Závazné textové části nejsou plochy zemědělské – A určeny k umisťování staveb, jedná se o neurbanizované plochy, které nejsou určeny k zastavění (tzv. volná krajina). Pozemek podatele se zemědělskou budovou, který je součástí zemědělského areálu při ul. U Jezu není proto možné do ploch zemědělských zařadit. Naopak plochy výroby a skladování P jsou primárně určeny pro výrobu, včetně zemědělské a lesní (tzv. plochy stavební).
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345915
Příl.:

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

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

1997

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345915/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8053

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Nesouhlas se změnou funkčního využití

Obsah námitky

Podatel nesouhlasí se změnou funkčního využití všech ploch v návrhu, především pak ploch ZPF na návrhové plochy bydlení.
Podatel žádá, aby byly výše uvedené plochy vymezeny i nadále jako plochy ZPF a OS, případně aby byly změněny na plochy ZP nebo ZR, protože v současné době jsou mnoha obyvateli tyto plochy jako ZP nebo ZR využívány.

Odůvodnění námitky

Plochy dotčené návrhem Územního plánu města Brna JE-2 byly původně vymezeny jako zastavitelné pro využití jako plochy OS – veřejné plochy pro školství a plochy ZPF. V rámci změny se navrhuje tyto plochy změnit na plochy čistého bydlení. S ohledem na polohu ploch je jediným přístupem k těmto plochám dopravní napojení přes stávající nevyhovující silnici vedoucí ulicemi Blanenská, Tumaňanova a Jandáskova.
Dle podatele je tato změna zcela zásadní, jelikož současné vymezení ploch znamená nulovou, nebo pouze občasnou a nepravidelnou dopravu. Pokud ovšem dojde ke změně využití na plochy čistého bydlení, dojde k trvalému osídlení území a nárustu počtu obyvatel v dané lokalitě, a s tím související navýšení hustoty každodenní dopravy.
Zvýšení dopravní zátěže není ve zpracovaném vyhodnocení vlivů na životní prostředí bráno na zřetel a vůbec nezohledňuje již proběhlý a další plánovaný rozvoj v MČ Brno-Jehnice a MČ Brno-Ořešín.
Vzhledem k ceně pozemků, kdy se přesně v místě změny pohybují tržní ceny v úrovni minimálně 6500,- Kč za m^2, je zcela očividné, že ke každému nově postavenému RD budou náležet minimálně 2

osobní automobily. To bude znamenat výrazně vyšší navýšení dopravní zátěže, než se uvádí ve vyhodnocení vlivů změny ÚPmB na udržitelný rozvoj území.
Podatel považuje zvýšení dopravní zátěže za významný problém související s návrhem Územního plánu města Brna JE-2, jelikož aktuální dopravní situace je již v současné době nevyhovují. Další zastavování povede k tomu, že tato zvýšená doprava, která bude navíc veškerá vedoucí pouze po jediné silnici, výrazně zvýší hladinu hluku a znečištění, která se dotkne nemovitostí podatele. To vše negativně ovlivní život podatele i občanů sousedících pozemků a povede ke snížení hodnoty pozemku podatele. Podatel namítá, že město upřednostňuje ekonomické zájmy jednoho vlastníka pozemků nad kvalitou života obyvatel v MČ Brno-Jehnice a MČ Brno Řečkovice a Mokrá Hora.
Plánovaná výstavba má také negativní vliv z hlediska kvality životního prostředí. Nově vymezované zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma lesa a vzhledem k rozsahu a umístění lokality lze očekávat zásah do krajinného rázu na daném území, jelikož se jedná pohledově exponované území v jižním směru do města.
Podatel dále namítá skutečnost, že pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělský půdní fond v druhé třídě ochrany. Půda první a druhé třídy je bonitně nejcennější půda nebo půda s nadprůměrnou produkční schopností, kterých je na území města Brna nedostatek. Půdy v I. a II. třídě ochrany je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně. Ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 333/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, konkrétně uvádí, že: „zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu". Podatel se domnívá, že veřejný zájem na vytvoření podmínek pro možný rozvoj bydlení na území MČ Brno-Jehnice **není veřejným zájmem, který by v daném případě převažoval nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.**
Podatel je toho názoru, že se na území města Brna a MČ Brno-Jehnice nacházejí i jiné, vhodnější lokality a parcely, které nebudou tak zásadním způsobem zasahovat do zemědělského půdního fondu, životního prostředí a celkově do kvality života občanů v dané lokalitě MČ Brno-Jehnice a také v přístupové lokalitě MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.
Z těchto důvodů tedy podatel nesouhlasí s návrhem změny JE-2 a požaduje zrušení této změny.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345915/2021
Námitky

MMB/0345915/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Dotčený orgán ochrany ZPF souhlasil s vymezením rozvojové lokality Je-2. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

2120

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345916

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

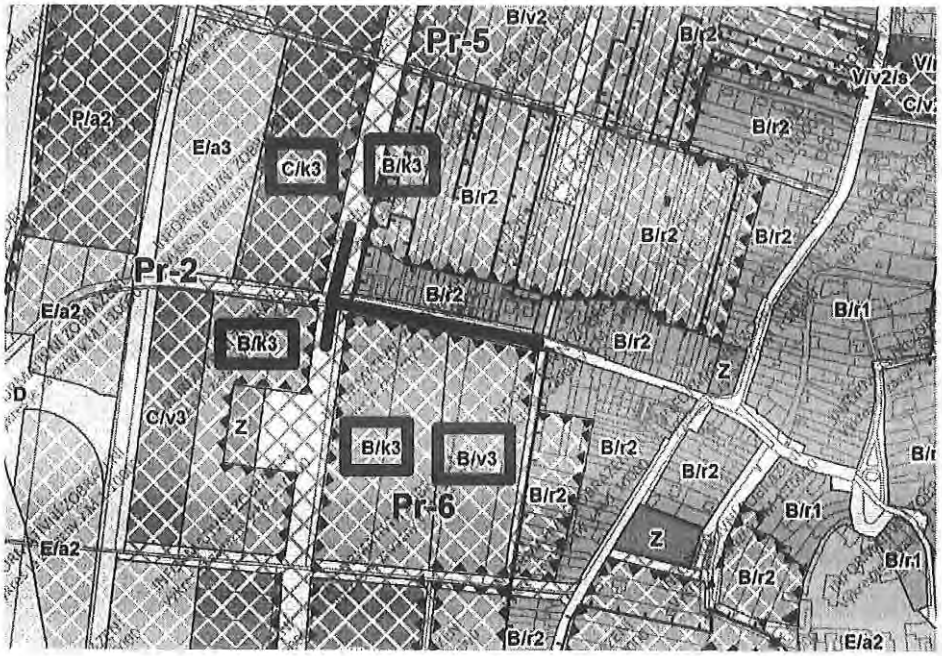
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových části, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možnosti vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

<u>Odůvodnění</u>: *Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.*

***Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována**. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

<u>Odůvodnění</u>: *Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.*

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

V Brně, dne 28.6. 2021

[redacted]

MMB/0345916/2021
Námitky

MMB/0345916/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345916/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345916/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345916/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345916/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345916/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345917
Příl.:

2094

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

K č. j. MMB/0233240/2021

Podatelé:

[redacted]

Námitky k návrhu Územního plánu města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „**pořizovatel**"), veřejnou vyhláškou ze dne 14. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, 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 21.6. a 22. 6. 2021 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 29. 6. 2021.

Podatel v souladu s § 52 odst. 2 a 3 StavZ uplatňuje k Návrhu ÚPmB následující **námitky:**

Námitka : Nesouhlas s vymezením PPO poldr Brno Chrlice

Vymezení dotčeného území:

Území Městské části Brno - Chrlice

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatelé jsou vlastníky dotčených pozemků [redacted] dále jen „**Nemovitost**")

Odůvodnění námitky:

V Návrhu ÚPmB je vymezena plocha řízeného rozlivu – poldr Chrlice (str. 54 textové části Návrhu ÚPmB, výkres č. 4.0. – Koncepce protipovodňové ochrany).

Podatelům je známo, že na základě objednávky Statutárního města Brna byla zpracována „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017 – dále jen „ÚS"). Dále je podateli známo, že Městská část Brno Chrlice nechala zpracovat odborné vyjádření Ing. Martina Jakoubka, znalce v oborech Projektování, specializace vodohospodářské stavby, a Stavebnictví, specializace vodohospodářské stavby, ochrana před povodněmi, k výše uvedené ÚS, s názvem „Odborné vyjádření znalce k dokumentaci „Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice" (AQUATIS, a. s., 09/2017" (Zhotovitel AQUATIS, a. s., 09/2017)" – dále jen „Vyjádření").

Podatel nesouhlasí s vymezením poldru Chrlice v Návrhu ÚPmB, a to z následujících důvodů:

Území, na kterém je poldr vymezen, se nachází v bezprostřední blízkosti Nemovitosti podatele a představuje tak její bezprostřední ohrožení. Návrh AZÚR JMK nenavrhuje žádná opatření k ochraně nemovitostí nacházejících se v blízkosti poldru.

Na Nemovitosti podatelů se nachází studna, kterou využívá jako zdroj pitné vody. Ta může být realizací poldru ohrožena. Podatel se zejména obává možné ztráty hladiny vody výšky ve studni při výstavbě poldru, ale také prostupu spodních vod a případného vyvěrání až vytryskání vod do studny v případě zaplavení poldru. V rámci přípravy návrhu AZÚR nebyly možné dopady na nemovitosti nacházející se v okolí, včetně studen, zkoumány a nejsou navrhována žádná opatření k ochraně.

Na nemovitosti mám vlastní dešťovou kanalizaci, která je zaústěna do otevřeného vsaku. Nevyjasněným rizikem je prosakování spodních vod, vyvěrání spodní vody až případné vytryskání spodní vody a následné hydrodynamické jevy způsobené zaplavením navazující dešťové kanalizace na mých pozemcích 231/1 a 232 v k.ú. Chrlice. Obávám se i zaplavování sousedních pozemků.

Podrobněji k tomu podatel uvádí:

1. Ohrožení zástavby v případě povodní

Při výskytu povodně může dojít k zaplavení oblasti mezi navrhovaným poldrem a dálnicí D2 v důsledku součinností odtoku z poldru a zpětným vzdutím vody z níže položeného území. Tento závěr vyplývá i z výsledků numerického modelu ustáleného proudění v oblasti soutoku Svitavy a Svratky, který byl zpracován v rámci studie „Přírodě blízká POP a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků" (AQUATIS a.s., 2015).

Jak vyplývá z bodu 3.2 Vyjádření, technické řešení, obsažené v ÚS nevylučuje, že v případě povodně může dojít k ohrožení stability hráze poldru (např. tvorba smykové plochy na svahu při nasycení vodou). Vlivem zatopení dolní vodou může dojít také ke snížení kapacity bezpečnostního přelivu.

Koryto Tuřanského potoka má v nejnižším úseku před zaústěním do Ivanovického potoka malý podélný sklon. V důsledku této skutečnosti dochází při výraznějších srážkových úhrnech (cca 2x ročně) k naplnění koryta vodou a při přívalových deštích dochází k na levém břehu Tuřanského potoka v úseku

mezi ulicí K Lázinkám a parkem za Chrlickým zámkem k vylití vody z břehů. Při výskytu povodňových průtoků na Tuřanském potoce (nebo při výše popsaném krátkodobém vybřežení při přívalových srážkách) hrozí v případě realizace poldru riziko obtoku jeho hráze a zaplavení oblasti na levém břehu.

Dalším problémem by mohla být situace, kdy bude nádrž poldru naplněna, což způsobí zpětné vzdutí vody v korytě Tuřanského potoka a přitékající voda z výše položeného povodí tak bude vytlačena z koryta, tzn. opět hrozí vybřežení vody, obtok hráze a ohrožení stávající zástavby (viz obr. 4 na str. 11 přiloženého Vyjádření).

Majitelé rodinných domů zejména v ulicích Zámecká a K Lázinkám, kteří mají u svých nemovitostí vybudovány studny, by byli kromě výše uvedeného ohroženi jak ztrátami objemu vody v těchto studních při výstavbě poldru, tak v případě povodní v důsledku možného zaplavení či prostupu spodních vod do těchto studní.

Podatelé jsou proto přesvědčeni, že samotné vymezení a budoucí umístění poldru v blízkosti obytné zástavby na jeho území je nevhodné.

2. Ohrožení kanalizace

Z ÚS vyplývá, že hlavní hráz poldru by se měla nacházet v místě křížení se stávajícími kanalizačními sběrači FI a FII. Toto řešení je však jen obtížně technicky proveditelné a zároveň představuje vysoké riziko spojené s poškozením či havárií hráze poldru. Umístění obetonovaného potrubí kanalizace do tělesa hráze znemožní jeho případnou opravu či výměnu bez narušení hráze. Při povodňové situaci může docházet k tlakovému proudění v potrubí (zejména v souvislosti s nátokem vody z nádrže do sběrače vlivem netěsností). V takovém případě jsou nároky na těsnost jednotlivých prvků extrémní.

Průsaky a hydrodynamické jevy včetně hydraulických rázů v potrubí procházejícím sypanou hrází poldru mohou negativně ovlivnit její stabilitu. Obetonované potrubí sběrače bude v sypané hrázi a její navrhované těsnící stěně vytvářet nehomogenitu. Při sedání konstrukce může dále dojít k tvorbě preferenčních cest průsaků podél betonových konstrukcí (resp. obetonovaného potrubí). Na trase sběrače lze také očekávat různou míru přetvoření (sedání) konstrukce v obetonovaných úsecích pod hrázích a v neobetonovaných úsecích před a za profilem hráze.

Zajistit těsnost kanalizačních potrubí a revizních šachet v rozsahu zátopy poldru bude provozně značně problematické až prakticky neřešitelné, neboť sběrač FII byl realizován v 70. letech a lze tedy předpokládat, že nebude zcela v technicky vyhovujícím stavu a najisto nemůže fungovat jako vodotěsná konstrukce (při maximální hladině zcela ponořená).

Revizní šachty (cca 45 ks v zátopě) se nachází na obhospodařovávaných polnostech, kde může dále dojít k poškození zhlaví skruží (např. nárazem) při manipulaci s těžkou zemědělskou technikou v jejich dosahu. Jakákoliv dílčí netěsnost, která nemá podstatný vliv na spolehlivý provoz kanalizace v běžném provozu, může způsobit havarijní stav při povodni.

Dle názoru znalce (viz str. 9 Vyjádření) je trasa přeložky sběrače F01 v ÚS, umístěná podélně v hrázi a spojná šachta tohoto sběrače se sběračem FI (taktéž v tělese sypané hráze), navržena nevhodně, v rozporu s § 6 odst. 10 vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích na vodní díla, a s příslušnými ČSN. Spojná šachta je zde sice navržena pro možnost přečerpávání vod z kanalizace, návrh je však proveden na úkor bezpečnosti díla. Navrhované řešení (ponechání stok v zátopě a v hrázi poldru) je extrémně rizikové a nestandardní. Znalci není známa podobná stavba v ČR ani v zahraničí,

kde je stavba ve střetu (bez přeložky) s páteřním kanalizačním sběračem, který by procházel zátopou a současně by procházel příčně i podélně pod sypanou hrází.

V důsledku skutečností uvedených výše ad. 1 může dále docházet v případě povodní či přívalových dešťů k zahlcení dešťových kanalizací zejména v ulice Blümlova v blízkosti Tuřanského potoka.

Navrhovaný záměr poldru je bez vypořádání výše uvedených otázek neproveditelný, mj. i proto, že není bezpečně provozovatelný.

3. Možné střety z hlediska dopravní a technické infrastruktury

ÚS navrhuje přeložky a opatření na stávajících sítích technické infrastruktury, které jsou ve střetu s navrhovanými objekty, jež jsou součástí poldru, případně s důsledky zátopy. Z ÚS však není patrné, zda byl záměr projednán s provozovateli stávajících dotčených sítí. Bez souhlasných stanovisek provozovatelů stávající technické infrastruktury a důkazu proveditelnosti záměru není možné plochy pro záměr stabilizovat v rámci ÚPD, tedy ani v ÚPmB.

Podatel dále namítá, že v případě umístění vozovky na hrázi na ulici Zámecká dále dojde ke zvýšení hluku z dopravy v okolní obytné zástavbě, což není v Návrhu ÚPmB nijak reflektováno.

Závěr:

Ani na úrovni podrobnosti ÚS není dle Vyjádření znalce záměr poldru řešen v dostatečném rozsahu tak, aby byla jednoznačně potvrzena jeho realizovatelnost. Ani ÚS tedy není dostatečným podkladem pro vymezení všech plochy pro záměr poldru v ÚPD, tedy ani v Návrhu ÚPmB. Návrh ÚPmB přitom neodkazuje na žádný jiný podklad, který by se realizovatelností uvedeného záměru zabýval.

V rozsudku ve věci sp. zn. 1 Ao 7/2011 Nejvyšší správní soud odmítl jako nesprávný *„přístup, který by na základě zásad územního rozvoje bez dalšího umožňoval umísťovat do nadlimitně zatíženého území další stavby, nebo který by v rámci motta „kdo dřív přijde, ten dřív mele" umožnil umísťovat bez uvážení jakékoliv stavby až do naplnění maximálního stanoveného limitu nebo hodnoty, s tím, že ostatní stavby budou nerealizovatelné. Zde právě vystupuje do popředí role zásad územního rozvoje coby koncepce, jež vyžaduje holistický pohled na věc.* ***V průběhu pořizování zásad by mělo být koncepčně prověřeno, zda plánované záměry mají vůbec šanci být v budoucnu realizovány (např. i z pohledu budoucího zatížení území), a preventivně tak bránit vynakládání energie a peněz na projekty zcela nesmyslné, nerealizovatelné či (veřejnoprávně) nepovolitelné, nebo na projekty směřující k použití nezákonných praktik typu salami-slicing (salámová metoda).*** *Na vymezování jednotlivých záměrů v zásadách územního rozvoje je tedy třeba nahlížet celostním způsobem, a to zvláště tehdy, je-li zamýšleno vícero záměrů v již dosti zatížené části území (imisemi, hlukem apod.). To jinými slovy znamená, že při stanovení požadavků na uspořádání a využití území a úkolů pro územní plánování ve vztahu k určitému záměru musí být zohledněna jak současná zátěž území, tak i veškeré plánované záměry, kumulace jejichž vlivů by mohla mít negativní vliv na ovzduší a hlukovou situaci v dané oblasti. V případě zjištění takových vlivů by měla být též koncipována přiměřená kompenzační opatření."* Tyto požadavky lze analogicky vztáhnout i na pořizování územního plánu obce, tedy i ÚPmB Vymezení poldru v Návrhu ÚPmB těmto požadavkům nevyhovuje.

Před vymezením plochy poldru ÚPmB je nezbytné vyřešit výše, resp. ve Vyjádření popsané problémy, zejména otázku umístění a provozování kanalizačních sběračů v zátopě a v tělese hráze, přeložek dotčených sítí technické infrastruktury, střetu kanalizačních sběračů s hrází atd.

Zejména je pak nezbytné prověřit realizovatelnost záměru s ohledem na riziko zaplavení hráze a související ovlivnění kapacity výpustného zařízení a bezpečnostního přelivu při tomto stavu, jakož i na další aspekty rizika ohrožení obytné zástavby, včetně nemovitostí podatele, v případě povodní, jak jsou popsána výše v bodě 1. těchto námitek.

Bez splnění těchto požadavků je vymezení záměru poldru v ÚPmB v rozporu se základními cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 a 2 a § 19 odst. 1 StavZ, a to konkrétně cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a předpoklady pro výstavbu, jakož i s požadavkem na komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Podatel rovněž poukazuje na požadavek na prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, a to s ohledem na předpokládanou výši investičních nákladů na provedení záměru. V této souvislosti by mělo být prověřeno, zda se stavbu poldru s ohledem na výše uvedené problémy vyplatí realizovat.

Zároveň lze z výše uvedených důvodů pochybovat o souladu vymezení záměru poldru v ÚPmB s cíli ochrany vod podle § 23a odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, zejména s cílem zamezení zhoršení stavu všech útvarů těchto vod, jakož i s povinností předcházet povodňovým rizikům (§ 64a vodního zákona).

Ze všech výše uvedených důvodů podatel s vymezením plochy pro záměr poldru v ÚPmB nesouhlasí, požaduje prověření všech výše uvedených námitek a v případě jejich důvodnosti vypuštění plochy pro záměr poldru Chrlice z ÚPmB.

V Brně – Chrlicích dne 28. 6. 2021

[redacted]

[redacted]

.....

MMB/0345917/2021
Námitky

MMB/0345917/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel uvádí, že byla zpracována Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice (Aquatis, 2017), kterou připomínkuje. Ve svém vyjádření se opírá o podrobný rozbor soudního znalce, který zpochybňuje řešení podle této územní studie.
Územní studie byla pořizovatelem zadána jako podklad pro změnu územního plánu (zpřesnění plochy poldru na podkladě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, BVK, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). V rámci těchto a dalších podkladů (Rozšířená multikriteriální analýza s cílem navrhnout pořadí priorit realizace PPO města Brna) byla prováděna riziková analýza a zvažováno povodňové ohrožení. Územní studie Optimalizace řešení poldru Chrlice byla zadána mj. s cílem prověřit optimální využití navrhované plochy poldru pro volnočasové aktivity a rekreaci.
Problémy, které jsou ve znaleckém posudku analyzovány, není možné na úrovni takovéto studie řešit. To je nutno řešit a projednat až v dalších stupních projektové přípravy. Nejednalo se o technickou studii proveditelnosti, proto nemůže být z tohoto pohledu územní studie posuzována. Všechny pojmenované problémy (stabilita hráze, podrobnější řešení Tuřanského potoka, ohrožení kanalizace - těsnost potrubí, možné střety záměru s dalšími sítěmi technické infrastruktury) musí být řešeny podrobnější dokumentací. Scénáře postupu povodně byly řešeny na hydraulickém modelu v uvedených podkladech, předmětná územní studie z nich vycházela a v rámci jejího zpracování bylo provedeno ještě podrobnější posouzení (v části B.2.0., kap. 6.2)
Další konkrétní problémy, které jsou uváděny – např., že nejsou navrhována opatření k ochraně nemovitostí v blízko poldru – sám poldr je účinné protipovodňové opatření, pokud by vlastníci trvali na vyšším stupni ochrany – může být uplatněno a projednáváno v dalším stupni projektové přípravy. Detail řešení dešťové kanalizace vlastníka – její případné ovlivnění realizací poldru lze řešit rovněž až v rámci územního řízení. Rovněž posouzení ovlivnění vydatností studní na soukromých pozemcích a návrh případných opatření může být provedeno až na základě podrobného hydrogeologického průzkumu.
Obava z častějšího vybřežování Tuřanského potoka – v rámci studie jsou navrhovány přeložka Tuřanského potoka a úpravy Ivanovického potoka - rozvolnění jeho trasy – v rámci těchto změn dojde ke změně odtokových poměrů - zkapacitnění, což v důsledku bude znamenat pozitivní změnu průtokových poměrů. Zahlcení dešťových kanalizací v případě povodňových stavů je obvyklým jevem, neboť kanalizace nejsou na tyto průtoky navrhovány.
Umístění kanalizace v ploše poldru – v retenčním prostoru - obecně vychází z umístění systému hlavních kanalizačních stok na území města – téměř všechny jsou umístěny poblíž vodních toků, retenční prostor přiléhá k vodnímu toku, tzn., že vedení kmenové stoky v rámci retenčního prostoru není ojedinělým jevem. S nutnými technickými opatřeními se v rámci navrhované koncepce počítalo. Se správcem kanalizace bylo řešení projednáno a bude podrobněji řešeno v rámci dalšího stupně projektové přípravy. Co se týká nadzemního vedení VN a VVN – toto vedení se ve stávajícím stavu nachází ve vyhlášeném záplavovém území, v jeho aktivní zóně, tzn., že vybudováním opatření nedochází k zásadní změně. Zákon 458/2000 Sb. (Energetický zákon) v § 47 případně řeší vyvolané přeložky distribuční soustavy, pokud by bylo nutné k nim přistoupit (vyvolaná investice). Pochybnosti o vztahu k § 23a zákona 254/2001 Sb. (Vodní zákon) a § 64a tohoto zákona (stručně řečeno - ochrana vody jako složky životního prostředí a respektování Plánu pro zvládání povodňových rizik, ochrana před povodněmi) nejsou odůvodnitelné, neboť sám cíl předmětné studie tyto základní aspekty sleduje. Projednávání studie při jejím zpracování se zúčastnil reprezentant

MMB/0345917/2021
Námitky

správce povodí - Povodí Moravy, s.p., jehož náplní je sledování a hájení těchto zásadních cílů.
Co se týká obavy ze zvýšení hlukové zátěže v důsledku vybudování nové hráze navazující na ulici Zámecká – není předpoklad, že by došlo ke zvýšení dopravní zátěže a v současné chvíli asi nelze zvýšení hlukového zatížení blíže kvantifikovat. Naopak nově navrhovaná hráz při ulici Davídkova částečně odcloní hluk, který je generován dopravním zatížením na dálnici.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení. Plány pro zvládání povodňových rizik navrhují opatření k minimalizaci povodňového ohrožení.
V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje plocha pro poldr Chrlice vymezena.
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. Proto není možné námitku - nesouhlas s vymezením poldru Chrlice akceptovat.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034598
Příl.:

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

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

2798

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345918/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8056

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Nedostatečnost údajů o záměru

III. Obsah námitky

Podatel v této souvislosti namítá, že za situace, kdy změna územního plánu, respektive vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území neobsahuje konkrétní informace o povaze záměru – zejména přesný návrh zastavěnosti území, varianty zastavěnosti dle II. a III. varianty zmíněné v ÚPmB zpracované Arch.Design, s.r.o. – nelze vlivy záměru na životní prostředí vyhodnotit objektivně a v souladu se správním řádem.

Odůvodnění námitky

Podatel již jednou upozorňoval na nedostatečnost údajů a na rozpor se zásadou materiální pravdy. Návrh změny JE-2 není v souladu s obecnou zásadou materiální pravdy (§ 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád) je příslušný orgán vždy povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2 správního řádu. K tomuto cíli musí směřovat celý proces změny ÚP. Z toho vyplývá, že údaje uvedené ve změně JE-2 musí příslušnému správnímu orgánu umožnit, aby jeho stanovisko odpovídalo výše citovaným požadavkům správního řádu, který se podle § 177 odst. 1 správního řádu uplatní i v návrhu změny JE-2.

Podatel v této souvislosti namítá, že **za situace, kdy změna územního plánu, respektive vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území neobsahuje konkrétní informace o povaze záměru – zejména přesný návrh zastavěnosti území, neobsahuje původně navrhované varianty zastavěnosti dle II. a III. varianty zmíněné v ÚPmB zpracované Arch.Design, s.r.o. – nelze vlivy záměru na životní prostředí vyhodnotit objektivně a v souladu s citovaným požadavkem správního řádu**. Mimo jiné nelze v takovém případě řádně posoudit otázky týkající se intenzity,

skladby dopravy ani očekávané dopravní, hlukové a emisní zatížení prostředí. Podatel dále namítá, že **ve vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebyl řešen nárůst dopravy, který již nastal a v horizontu několika příštích let se dále prohloubí dokončením výstavby probíhající v současné době v areálu bývalého pivovaru v MČ Brno-Jehnice, výstavby v MČ Brno-Ořešín a dále revitalizace pozemků s p.č. 18/3, 18/1, 18/5, 18/4, 22/4, 22/6, 22/17, 22/2, 22/15, 20/1, 18/6 vše k.ú. Jehnice.**

Podatel k této problematice poukazuje například na rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále „NSS") ze dne 30. 12. 2010, č.j. 4 Ads 44/2010 – 132, v němž se uvádí že *„nevyplývá-li ze zákona něco jiného, postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v § 2. Naplnění zásady materiální pravdy vyžaduje, aby skutková stránka věci byla zjištěna dostatečně ve vztahu k řádnému posouzení a uplatnění zejména zásad legality (zákonnosti), přiměřenosti a předvídatelnosti rozhodnutí správních orgánů. Pouze v takovém případě je možno považovat skutkový stav za dostatečně zjištěný."* Dále odkazuje na rozsudek NSS ze dne 31. 5. 2016, č.j. 4 As 17/2016 – 44, v němž se, v souvislosti s aplikací zásady materiální pravdy podle § 3 správního řádu (viz výše) mimo jiné uvádí, že *„musí být dostatečně zohledněny možné negativní důsledky provozu na pozemních komunikacích na jejich okolí"*, přičemž *„tato povinnost nabývá na významu zejména u staveb se zásadním dopadem na okolí, což je nepochybně případ předmětné změny ÚP."* Dále NSS v citovaném rozsudku konstatuje, že *„je nutno trvat na tom, aby správní orgány při vydávání svých rozhodnutí a podmínek v nich stanovených postupovaly tak, aby při výkonu správních rozhodnutí nedocházelo ke vzniku protiprávního stavu, resp. k porušování práv a oprávněných zájmů dotčených osob."*

Uvedený zásadní obecný nedostatek změny JE-2 se týká mimo jiné možnosti posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací, ale i možností objektivního vyhodnocení jeho dalších vlivů. Úvaha zpracovatele, že změna vytvoří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území vymezením skladby více funkčně rozdílných ploch, vymezením rozvoje bydlení úměrného velikosti navazující městské části neodpovídá skutečnosti, není podložena žádným variantním zpracováním a řešeními odlišnými od přání soukromého investora. Řešení zvýšení dopravní zátěže až ex post je naprosto nesmyslné, neboť by v takovém případě neexistovala žádná záruka dodržení této podmínky ani způsob, jak toto dodržení zajistit.

Dále podatel namítá, že dodaná dokumentace vychází rovněž z nesprávného výkladu pojmu „zastavěná plocha pozemku". První věta § 2 odst. 7 stavebního zákona jednoznačně stanoví, že se zastavěnou plochou pozemku rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. To znamená, že do zastavěné plochy pozemku musí být započítány plochy všech staveb (k pojmu „stavba" srov. § 2 odst. 3 stavebního zákona) bez ohledu na jejich stavebně technické provedení nebo účel využití a dobu trvání. Do zastavěné plochy pozemku tak bude patřit nejen plocha budov, ale i zpevněných ploch a komunikací, které jsou rovněž stavbami ve smyslu citovaného ustanovení (shodně viz Macháčková, J. a kol.: Stavební zákon. 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, s. 3). Pojem „zastavěná plocha stavby" je pak dalšími větami § 2 odst. 7 definován pouze pro některé specifické stavby. Na výše uvedeném základním principu, že do zastavěné plochy pozemku je třeba započítat plochu všech staveb, jež se na něm nacházení, se tím nic nemění. Proto je nutno trvat na tom, že podmínka územního plánu, aby maximální % zastavěných ploch vzhledem k celkové ploše pozemku a úrovni sousední zástavby činilo vzhledem k celkové ploše pozemku nejvíce 30%. Viz k tomu také článek *Zastavěná plocha stavby dle stavebního zákona a komplikovanost jejího stanovení*, dostupný na http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejiho-stanoveni : *„Zákon však dle znění § 2 odst. (3) za stavbu považuje i například zpevněnou plochu (chodník, cesta, terasa na terénu apod.), za předpokladu, že vznikla stavební nebo montážní technologií, případně je tvořena výrobkem plnícím funkci stavby. Obecně se tedy musí jednat např. o souvrství tvořené dlažbou, podkladními vrstvami apod. Lze předpokládat, že tedy i taková stavba by se měla zahrnovat do součtu ploch jednotlivých staveb pro zjištění celkové zastavěné plochy pozemku."*

S ohledem na tuto zásadní obecnou námitku podatel požaduje, aby byla veškerá dokumentace ke změně JE-2 přepracována a aby byly posouzeny dříve navrhované a preferované varianty řešení II. a III., které byly z nepochopitelných důvodů ze zpracování návrhu vyjmuty. Vybraná jediná navrhovaná varianta je pro podatele a veřejnost nejvíce omezující, vede k snížení

hodnoty majetku podatele a snížení komfortu bydlení pro veškeré obyvatelstvo, které dotyčné plochy v současnosti využívá k rekreačním účelům, pořádáním akcí (viz. běh 17. listopadu). Z těchto důvodů tedy podatel nesouhlasí se změnou JE-2 a požaduje, aby byla změna Je-2 zamítnuta.

V Brně dne ...28.6.2021.....	Podpi[redacted] .....[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345918/2021
Námitky

MMB/0345918/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje
Odůvodnění:
Námitka podatele je značně zmatená. Ve své námitce neustále poukazuje na změnu územního plánu, případně na variantně zpracovaný koncept nového ÚPmB, to vše s ohledem na posouzení "SEA".
V danou chvíli se nacházíme již v rámci procesu projednávání Návrhu, pro který byla SEA samostatně upravena.
Námitka je podle přesvědčení pořizovatele mimo nyní projednávaný návrh a ze své podstaty zmatečná.
Pořizovatel současně neshledává ve svém dosavadním postupu žádné právní vady, které by mohly mít nějakou spojitost s tvrzenými skutečnostmi.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345923
Příl.:

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

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

2999

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345923/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8059

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Hluková zátěž záměru

Obsah námitky

Podatel namítá zásadní nedostatky vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, kde nebyla vypracována akustické studie a kde je zcela nedostatečně zohledněn budoucí nárůst dopravy z aktuálně realizovaných rozvojových projektů. Současné hlukové zátěže území a zároveň další budoucí kumulativně působících zdroje hluku (především doprava) již v současnosti překračují 55 dB. Mezní hlukový ukazatel 70 dB nelze na řešenou oblast aplikovat, neboť řešené území nespadá do limitů pro starou hlukovou zátěž.

Odůvodnění námitky

Podatel namítá zásadní nedostatky vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, kde nebyla vypracována akustické studie a kde je zcela nedostatečně zohledněn budoucí nárůst dopravy z aktuálně realizovaných rozvojových projektů. Současné hlukové zátěže území a zároveň další budoucí kumulativně působících zdroje hluku (především doprava) již v současnosti překračují 55 dB. Mezní hlukový ukazatel 70 dB nelze na řešenou oblast aplikovat, neboť řešené území nespadá do limitů pro starou hlukovou zátěž. V této souvislosti dříve podané připomínky podatele odkazovaly na judikaturu, z níž vyplývá, že do území nadlimitně zatíženého nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území (zejména rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2012, č.j. 1 As 135/2011 – 254).

Ve vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území se tvrdí, že dojde ke „stínícímu efektu" silniční zeleně ve vztahu k hluku ze silnice. Podatel však namítá, že vzhledem k minimální šířce zeleně a velmi nízké hustotě zeleně, k žádnému poklesu hluku nedojde. Silnice Blanenská je oproti řešené zástavbě výrazně vyvýšena a z tohoto důvodu je navrhovaná šíře silniční zeleně zcela nedostatečná, nijak nepřispěje ke snížení hlukové zátěže. Údaje dle SHM 2012 jsou značně zastaralé a nereflektují rozvoj uskutečněný v MČ Brno-Jehnice, MČ Brno-Ořešín a dále v obcích Lelekovice a Vranov. Tvrzení, že nedojde k žádnému navýšení hlukové expozice, je tedy zjevně nesmyslné.
Podatel připomíná, že podle části D.I. Přílohy č. 4. zákona č. 100/2001 Sb. je povinnou součástí dokumentace vlivů na životní prostředí „***Charakteristika a hodnocení velikosti a významnosti předpokládaných přímých, nepřímých, sekundárních, kumulativních,*** *přeshraničních,* ***krátkodobých, střednědobých, dlouhodobých, trvalých i dočasných, pozitivních i negativních vlivů záměru, které vyplývají z výstavby a existence záměru*** *(včetně případných demoličních prací nezbytných pro jeho realizaci),* ***použitých technologií a látek, emisí znečišťujících látek*** *a nakládání s odpady,* ***kumulace záměru s jinými stávajícími nebo povolenými záměry*** *(s přihlédnutím k aktuálnímu stavu území chráněných podle zákona o ochraně přírody a krajiny a využívání přírodních zdrojů s ohledem na jejich udržitelnou dostupnost)* ***se zohledněním požadavků jiných právních předpisů na ochranu životního prostředí.***" Tyto požadavky se výslovně týkají mimo jiné vlivů záměru na obyvatelstvo a veřejné zdraví. Do této oblasti spadá i problematika hlukové zátěže (srov. § 30 a násl. zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví).
Podatel namítá, že při zpracování návrhu postupoval zpracovatel protiprávně, kdy nebyl pro řádné posouzení kumulativních a synergických vlivů zjištěn skutkový stav (slovy zákona současný stav životního prostředí v řešeném území), vytipovány charakteristiky životního prostředí, které by mohly být kumulativními a synergickými vlivy významně ovlivněny a nebyly vytipovány konkrétní lokality, v nichž by mohly kumulativní a synergické vlivy vznikat a působit. **Zpracovatel je dle rozhodnutí správních soudů povinen postupovat vždy v souladu se zásadou předběžné opatrnosti, tedy vycházet z nejhorší možné varianty a zohlednit i takové plánované záměry (činnosti), jejichž realizace je v budoucnu nejistá. Hrubý odhad plánované zátěže musí být vždy možný a právo podatele zde bylo zásadně omezeno, poněvadž zpracovatel ani navrhovatel nepostupovali se zásadou předběžné opatrnosti a nijak se ani nepokusili odhadnout budoucí zátěž.**
Vzhledem k výše uvedenému nelze změn JE-2 akceptovat. Jestliže je již v současnosti předmětné území nadlimitně zatíženo, nelze do něho umístit další významný zdroj hluku, který by významně ovlivnil kvalitu života podatele, sousedů a všech dalších obyvatel žijících v okolí dotčené komunikace Jandáskova-Tumaňanova-Blanenská.

V Brně dne ...28.6.2021.....	Podp[redacted] .....[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345923/2021
Námitky

MMB/0345923/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelka namítá zásadní nedostatky vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, kde nebyla zpracována akustická studie a kde je zcela nedostatečně zohledněn budoucí nárůst dopravy.

Orgánu územního plánování nepřísluší pořizovat akustickou studii, není v úkolech územního plánování. Její pořízení je v rozporu se zákonem a Ústavou (orgán státní správy smí vykonávat jen ty činnosti, ke kterým je zákonem výslovně zmocněn).

Zpracování akustické studie ve fázi pořizování územního plánu není možné i z důvodu, že nejsou známy konkrétní parametry záměrů ani dispoziční řešení staveb v rámci ploch. Vliv záměru na hlukovou situaci je třeba vyhodnotit v následných správních řízeních předkládaných na příslušné správní úřady, a to ve fázi přípravy záměru, kdy jsou již známy konkrétní parametry stavby řízení (např. v režimu posuzování vlivů záměru na životní prostředí – EIA, v řízení o umístění a povolení stavby).

Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví.

Pořizovatel ÚP v této věci dále konstatuje, že pro každý nově umisťovaný záměr do území platí povinnost dodržení zákonných limitů (hluk, prašnost) v oblasti ochrany zdraví a životního prostředí.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345924
Příl.:

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

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

3000

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345924/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f805a

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Vliv návrhu na znečištění ovzduší

Obsah námitky

Podatel namítá nevhodnost údajů použitých k zjištění znečištění ovzduší. Údaje jsou více než 3 roky staré a s ohledem na princip předběžné opatrnosti je nutné hodnotit nejhorší možný stav, který není ve vyhodnocení vlivu vůbec řešen.

Odůvodnění námitky

Podatel namítá nevhodnost údajů použitých k zjištění znečištění ovzduší. Údaje jsou více než 3 roky staré a s ohledem na princip předběžné opatrnosti je nutné hodnotit nejhorší možný stav, který není ve vyhodnocení vlivu vůbec řešen. Záměr je umístěn v lokalitě, která je hlavním dopravní tepnou pro celou MČ Brno-Jehnice, MČ Brno-Ořešín a také pro část dopravy obcí Lelekovice a Vranov. Již nyní jsou překračovány imisní limity látek znečišťujících ovzduší ve smyslu zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zejména imisní limit pro PM_{10}.

Ve vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území se tvrdí, že nedojde k žádnému zvýšení znečištění ovzduší v dotčené a přilehlých lokalitách. Podatel tohle tvrzení rozporuje a poukazuje na fakt, že zpracovatel se vůbec nezabýval nárůstem dopravy od posledního měření a nepočítá s dopravou z výše zmíněných rozvojových lokalit v MČ Brno-Jehnice, MČ Brno-Ořešín a průjezdu individuální dopravy z obcí Lelekovice a Vranov. Podatel k tomu dále připomíná fakt, že vzhledem k minimální šířce zeleně a velmi nízké hustotě zeleně se nedá očekávat žádný pozitivní vliv na úroveň znečištění.

Zpracovatel dále chybně uvádí neexistenci lokálních zdrojů znečištění. Tato teze neodpovídá skutečnosti, protože v sousedství řešeného území se nachází dřevozpracující závod, jehož emise prachových částic jsou nadlimitní jak z podstaty samotného zpracování materiálu, ale také z důvodu

dopravy těžkých nákladních vozidel přivážejících a odvážejících materiál. Rozptylová studie je z těchto důvodů zcela nedostatečná a podatel požaduje, aby byly změřeny hodnoty znečištění a následně zpracována nová studie s aktuálními údaji o znečištění, reflektující naměřené hodnoty a počítající s dalším zvýšením provozu.

V rámci Státní politiky životního prostředí byly přijaty cíle, které mají za cíl snižovat úrovně znečistění. Zpracovatel zcela neodůvodněně tvrdí, že nejsou shledány žádné rozpory. Podatel k tomu namítá, že zpracovatel vůbec nezohlednil vliv suburbanizace na znečištění. Dle sdělení ministerstva vnitra je *„Dalším negativním dopadem prostorové dekoncentrace obyvatelstva a jeho aktivit je nárůst individuální automobilové dopravy, který souvisí nejen s dojížďkou sub-urbánních rezidentů do jádrového města, ale i s rozvojem komerčních center na okrajích měst. Ze zkušeností západních měst, ale i z našich panelových sídlišť, bychom se měli poučit a vyvarovat se dalšího funkčního oddělování bydliště, pracoviště, služeb a zábavy."* MČ Brno-Jehnice je typickou ukázkou suburbanizace, kde obyvatelstvo preferuje používání individuální automobilové dopravy (IAD). Preference IAD v sub-urbánních oblastech má za následek vyšší emise PM_{10}, $PM_{2,5}$ a CO_2 než v jiných oblastech města Brna. **Podatel z tohoto důvodu namítá, že změna JE-2 nijak nepřispívá ke snížení úrovně znečištění ovzduší PM_{10}, $PM_{2,5}$ pod platné imisní limity stanovené národním programe snižování emisí České republiky a nijak nesnižuje ani emise CO_2 stanovené národním programem na zmírnění dopadu změny klimatu v ČR.**

Podatel je přesvědčen, že vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území je nedostatečné a studii nelze považovat za objektivní s ohledem na chybějící konkrétní údaje o povaze záměru (viz výše) a nezpracování aktuální a objektivní dopravní a rozvojové studie lokality. I ve vztahu k imisní zátěži je obdobně jako u hlukové zátěže relevantní, že zveřejněná dokumentace neřeší důsledky navrženého zvýšení objemu dopravy.

S ohledem na skutečnost, že v dotčeném území jsou již za současného stavu překračovány imisní limity pro PM_{10}, $PM_{2,5}$, je nutno opět odkázat na judikaturu, z níž vyplývá, že do území nadlimitně zatíženého imisní zátěží nelze bez dalšího umísťovat stavby, které by vedly k postupnému a významnému přitěžování již nyní existující nadlimitní zátěži v území. Lze dále odkázat na rozsudek Krajského soudu v Ostravě č.j. 22 A 208/2011 ze dne 21. 3. 2013, v němž soud jednoznačně uvedl, že *„Podle ustálené praxe soudů rozhodujících ve správním soudnictví do území nadlimitně zatíženého nelze bez dalšího umísťovat stavby, které sice každá jednotlivě nepřitíží svým provozem dotčenému území nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přetěžování již existující limitní či nadlimitní zátěži v území. Pokud souhrn jednotlivých emisí daný sumou všech do území umístěných staveb již nevýznamný není (jakkoli se konkrétní správním orgánem vedené správní řízení vztahuje vždy jen k jedné stavbě), nelze nerespektovat zásadu celkové přípustné míry zátěže území (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31.1.2012 č.j. 1 As 135/2011-246, zejm. odst. 45 – 47)."*

V této souvislosti je dále důležité uvést, že dne 26. 3. 2015 vydala Evropská komise tzv. doplňující upozornění, ve kterém poukazuje na překračování imisních limitů a vyzvala Českou republiku k zavedení účinných opatření, která by omezila množství prachových částic (PM_{10}) v ovzduší. V tiskové zprávě, kterou Evropská komise v této souvislosti vydala, se mimo jiné uvádí, že v Brně jsou překračovány denní i roční nejvyšší přípustné limity koncentrací těchto částic, které mohou způsobovat závažná onemocnění i předčasná úmrtí. Podle Komise Česká republika v rozporu se svými povinnostmi nepřijala opatření k dodržení těchto limitů, která měla existovat již v roce 2005. K tomu lze poukázat na bod 57 rozsudku Soudního dvora EU ve věci C-404/13 *ClientEarth*, ve kterém soud uvedl, že *„z čl. 23 odst. 1 druhého pododstavce směrnice 2008/50/ES vyplývá, že i když členské státy mají při určení opatření, která mají být přijata, určitý prostor pro uvážení, musí tato opatření každopádně umožňovat, aby bylo období překročení mezních hodnot co možná nejkratší."*. V bodě 115 rozsudku ze dne 5. 4. 2017 ve věci C- 488/15 *Komise proti Bulharsku* Soudní dvůr EU konstatoval, že v situaci, kdy překračování imisních limitů je dlouhodobé *„taková situace sama o sobě prokazuje, že v projednávaném případě tento členský stát neuplatnil náležitá a účinná opatření k tomu, aby období překročení mezních hodnot koncentrací PM_{10} bylo „co možná nejkratší" ve smyslu čl. 23 odst. 1 druhého pododstavce směrnice 2008/50."*

To dále souvisí i s problematikou kompenzačních opatření, jež nemohou být řádně navržena a stanovena, pokud nejsou k dispozici dostatečně konkrétní údaje o tom, jak konkrétně má být území v budoucnu zatěžováno a jak má být rozvíjeno okolí.

Podatel namítá, že s ohledem na skutečnost, že nebyl řádně zjištěn skutkový stav týkající se kumulativních a synergických znečišťujících vlivů, pak ani kompenzační opatření nemohou obstát. Podatel zde dále zdůrazňuje, že v návrhu změny JE-2 nejsou žádná kompenzační opatření zmíněna, navrhované plochy zeleně jsou nedostatečné a tyto plochy se nedají považovat za kompenzační opatření, které by měla nějaký pozitivní vliv na dotčenou oblast nemohou být považována za kompenzaci dalšího zatížení, způsobeného změnou toho územního plánu.

Vzhledem k výše uvedenému nelze změnu JE-2 akceptovat. Podatel požaduje, aby byla změna v celém rozsahu zamítnut, protože zpracovatel ani navrhovatel nepostupovali se zásadou předběžné opatrnosti a nijak se ani nepokusili odhadnout budoucí zátěž. Návrh by v budoucnu mohl výrazně negativně ovlivnit zdraví obyvatel v MČ Brno-Jehnice a MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

V Brně dne ...28.5.2020.....	Podp[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345924/2021
Námitky

MMB/0345924/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelka namítá nevhodnost údajů použitých ke zjištění znečistění ovzduší. Údaje jsou údajně více než 3 roky staré a s ohledem na princip předběžné opatrnosti je nutné hodnotit nejhorší možný stav, který není ve vyhodnocení vlivu vůbec řešen.

Dle zpracovatele VVURU lze k tomuto bodu uvést pouze data, ze kterých je vycházeno při hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro účely územního plánování, tedy dlouhodobých strategických dokumentů. Jako referenční pro stávající stav v řešeném území jsou v případě imisí vzaty dlouhodobé pětileté průměry ročních imisních koncentrací NO2, PM10, PM2,5, 36. nejvyšší koncentrace PM10, Benzo(a)Pyren a Benzen.

Dle map pětiletých průměrů pozaďové imisní zátěže (v době hodnocení z dat let 2014-2018) ale ani v letech 2015-2019 a aktuálně v průměru let 2016-2020 nedochází na území Jehnic ani Mokré Hory k překračování průměrných ročních koncentrací ani povolené meze četnosti. Průměrné roční koncentrace se pohybují: NO2 do 1,7 µg/m3 (imisní limit = 40 µg /m3), PM10 do 20,4 µg/m3 (imisní limit = 40 µg /m3), PM2,5 do 14,6 µg/m3 (imisní limit 20 µg/m3 od roku 2020), benzen do 0,9 µg/m3 (imisní limit = 5 µg /m3), B(a)P do 0,5 ng/m3 (imisní limit = 1 ng/m3), 36. nejvyšší denní koncentrace PM10 do 48,4µg/m3 (imisní limit = 50 µg/m3) (zdroj: CHMÚ Praha – www.ozko.cz). Tedy hluboko pod imisními limity. Dlouhodobý trend znečištění ovzduší v souvislosti s dopravou je přitom klesající a s ohledem na zlepšující se emisní charakteristiky vozového parku a nastupující elektromobilitu neočekáváme jeho zvrácení. Lokalita Je-2 nemá vzhledem ke stávajícímu stavu ovzduší v řešené lokalitě ani svojí kapacitě (generuje cca 250 uživatelů lokality včetně dětí) v kontextu souvisejících ploch potenciál ovlivnit imisní koncentrace znečišťujících látek a už vůbec ne přiblížit je k hranici nebo způsobit překročení imisních limitů. Konkrétní záměry umístěné v ploše budou podrobeny povolovacímu řízení včetně zvážení vyhodnocení možných dopadů na znečištění ovzduší v rámci územního a stavebního řízení.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vždy pracuje s principem předběžné opatrnosti jako základním principem hodnocení.

2119

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0345928
Per.

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

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

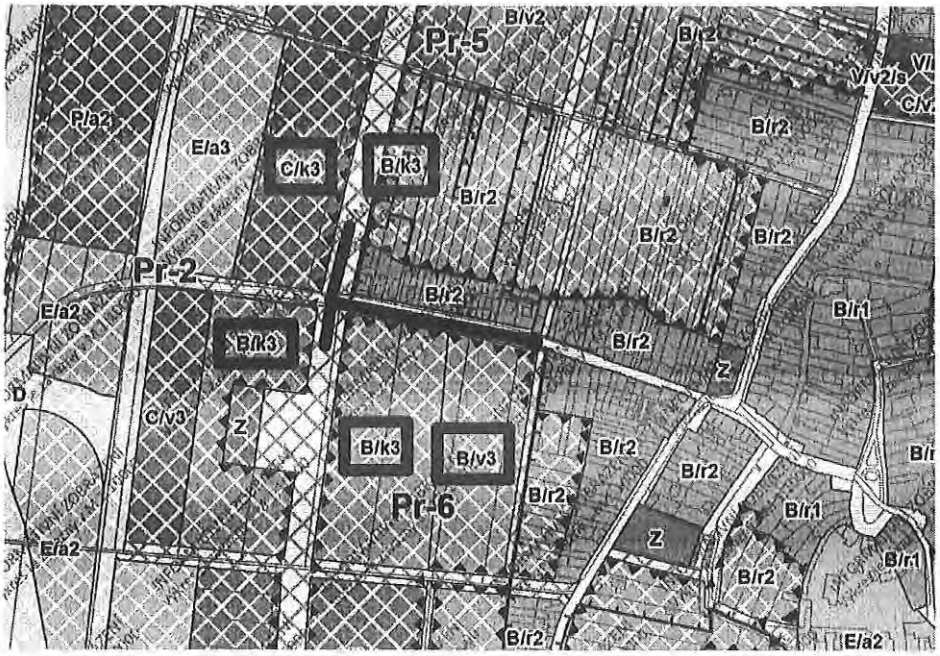
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

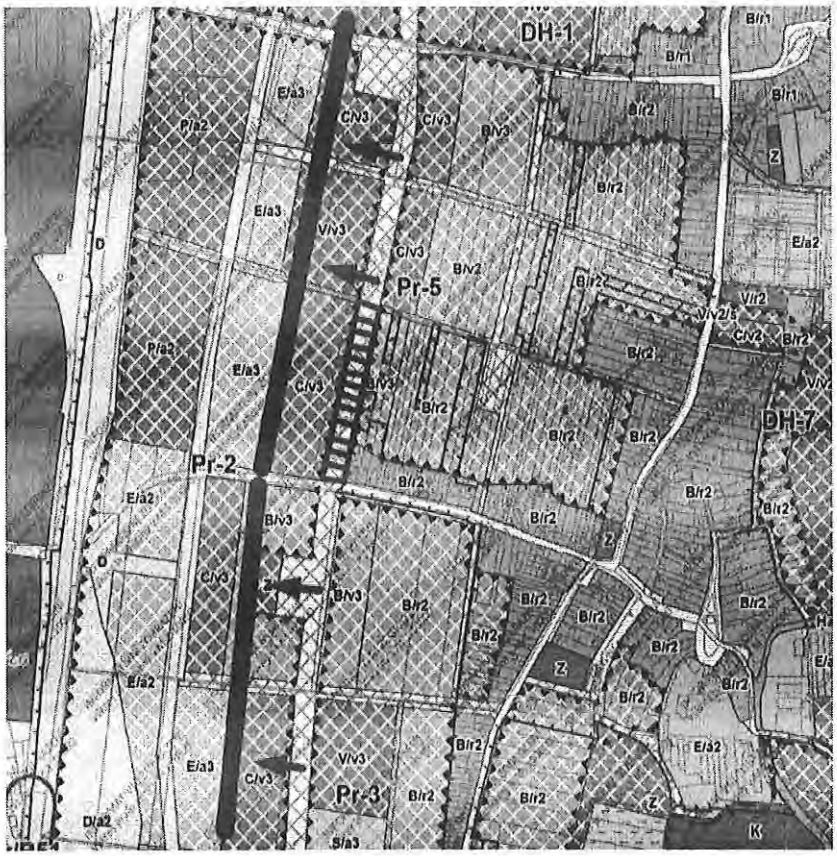
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

<u>Odůvodnění</u>: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

<u>Odůvodnění</u>: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

<u>Odůvodnění</u>: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15

5. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

15

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

16

17

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

17

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

18

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345928/2021
Námitky

MMB/0345928/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345928/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345928/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345928/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345928/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345928/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

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

1298

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: 0345930
Příl.:

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 Řečkovice parc. č. [redacted]

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

Městská část	Řečkovice
Katastrální území	Řečkovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	R3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jsem vlastníkem nemovitostí [redacted] lokalitě, jež má být přímo dotčena záměrem dle Územního plánu města Brna.
Výslovně nesouhlasím s navrženou změnou území, resp. výškovou úrovní 3, tj. umožnění výstavby bytových domů do výšky až 16m, lokálně až 23 m, jelikož záměr představuje nepřiměřenou intenzitu zástavby, která nezapadá do stávajícího rázu krajiny a osídlení (zpravidla rodinné domy do výšky max. 3 nadzemní podlaží). Výška budov by tak měla odpovídat stávajícímu osídlení, s kterýmžto by měla plynule korespondovat (dojít k lehkému, nikoliv takto markantnímu výškovému skoku).
Realizací záměru by se razantně zvýšila hustota osídlení, který by se vzrostla na 17 tisíc obyvatel na km^2, a tím pádem by i výrazně narostla hustota dopravy, nestal by problém s dopravním napojením lokality (z ulice Terezy Novákové/Žilkova či Černohorská), které je již dnes mnohdy ve špiččce na „konečné“ tramvaje přetížená a kolabuje (nemožnost odbočení autobusů jedoucích z Medlánek směrem do Ivanovic a dále), a to jak z důvodu existence blízkých nákupních středisek (Bauhaus, Globus, atd.), ale i dopravní

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

**nehodící se škrtněte*

spojení s Českou a Kuřimí. S tímto je též spojená absence volných parkovacích míst v lokalitě a nelze předpokládat, že by ke každé bytové jednotce bylo kde v místě postavit alespoň 2 parkovací místa (standartní počet vozidel na rodinu).

Za zmínku rovněž očekávaný stojí nárůst tlaku na poskytované služby - opět nutno zmínit jejich nedpovídající kapacity ve vazbě na plánovaný záměr takto razantní výstavby. Již dnes jsou kapacitně přetížené místní školky a základní školy, jež jsou spádové nejen pro obyvatele městské části Řečkovice a Mokrá Hora, ale i Ivanovic či Ořešína. V lokalitě se nenachází žádné větší hřiště a sportoviště – toliko v „kouzelných Medlánkách" či v sídlišti u ZŠ Horáckého nám. Již dnes Řečkovice postrádají halu, v níž by děti mohly zejména přes zimu sportovat a rozvíjet svou zdatnost (kapacita Sokolovny je naprosto nedostatečně), není tu kluziště, atp. Dlužno též zmínit sociální služby.

Nelze též pominout dopad na životní prostředí a kvalitu života v lokalitě, bezpečnost zejména dětí a starých občanů. Plánovanou razantní výstavbu dojde k dalšímu úbytku zeleně, jež byla zaznamenána již výstavbou v lokalitě tzv. Jezerůvky a dále U křížku (spádově Ivanovice). Je obecně známo, že zvýšením zástavby spojené s úbytkem zelených ploch dochází k nárůstu teploty lokality. Nelze opominou ani úbytek vody, kdy v minulosti byly v tzv. Jezerůvkách mokřady, nachází se zde studánka, k níž se jezdívalo pro vodu. Celkově lokalita vysychá, což je též neblahý důsledek narůstající zástavby. V blízkosti se nachází les se zvěří, jež by byl nárůstem plánované zástavby a dopravy též dotčen nikoliv v malé míře.

Realizací plánované zástavby v lokalitě, takto navržené, by zcela jistě došlo ke snížení kvality života v lokalitě, potažmo i v přilehlých oblastech (lze předpokládat dopad jak na samotné Řečkovice, tak i Ivanovice). V žádném případě nechci bránit rozvoji lokality, výstavbě a budoucím obyvatelům k přístupu k bydlení, toto se však nesmí činit na úkor ostatních – stávajících obyvatel a zeleně. Navrhuji přehodnocení zástavby lokality na odpovídající stávajícímu – území, tj. snížení na úroveň max. 3 podlažních domů.

MMB/0345930/2021
Námitky

MMB/0345930/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Požadavkům na snížení výškové úrovně z „3“ na „2“ podaným k ploše B/v3 v severní části lokality R-3 při prvním veřejném projednání v 06/2020 pořizovatel nevyhověl s tím, že navržené výškové hladiny odpovídají významu dané lokality a reagují na stávající i budoucí charakter území. Pro Návrh ÚP sloužilo jako podklad v lokalitě R-3 řešení prověřené v Urbanistické studii Ivanovice - Řečkovice - Medlánky, viz odkaz na US v kartě lokality R-3 v textové části Odůvodnění u položky Použité podklady. Úroveň 3 (do 16 m) pro městskou zástavbu odpovídá očekávanému charakteru zástavby i plánovaným investicím do infrastruktury v podobě prodloužení tramvajové trati a rozvoji obslužných komunikací.

K požadavku MČ Brno - Řečkovice a Mokrá Hora na snížení výškové úrovně z „2“ na „3“ uplatněnému při 1. opakovaném veřejném projednání v 06/2021 se připojila samospráva města:

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno – Řečkovice a Mokrá Hora, a to na změnu specifikace prostorové specifikace struktury zástavby u ploch bydlení v rozvojové v části rozvojové lokality R-3, místní lokalitě Díly z B/v3 na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno - Řečkovice a Mokrá Hora zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven: přijatelným řešením pro MČ je změna funkčního využití B/k3 v pásu podél budoucí městské třídy na plochu smíšenou obytnou C/k3 (tj. s ponecháním výšky zástavby na původní úrovni „3“), zbývající část plochy B/k3 bude vymezena jako plocha B se strukturou a požadovanou výškovou úrovní B/r2.

Tímto je námitce vyhověno částečně - na území lokality R-3, severně západního úseku ulice Terezy Novákové dojde ke snížení výškové úrovně v ploše bydlení z "3" na "2", plocha bude mít specifikaci B/r2.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034 5931
Příl.:

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

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

3001

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345931/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8062

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Vliv návrhu na dopravní situaci

Obsah námitky

Podatel namítá neřešení dopravní situace na příjezdu do MČ Brno-Jehnice po silnici vedoucí územím MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Podatel namítá nepotvrzené a neobjektivní informace ohledně intenzity dopravy a dále protiprávní postup, kdy nebyl respektován princip předběžné opatrnosti.

Odůvodnění námitky

Podatel konstatuje, že zpracovatel vůbec neřešil dopravní situaci v MČ Brno-Jehnice a MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora. Podatel dále namítá neexistenci jakéhokoliv měření dopravy v posledních letech. Poslední místním občanům známé sčítání pohybu vozidel během celého dne změřil místní spolek v roce 2010. Dokumentace zpracovatele je z tohoto důvodu nepřesná a zavádějící. Podatel namítá zejména nedostatečnost a nereálnost informací o skutečné dopravní situaci v lokalitě. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj vůbec neřeší kapacitu silnice, nepočítá s navýšením dopravy související s dostavbou velkého bytového komplexu v areálu bývalého pivovaru v MČ Brno-Jehnice, s rozvojovým projektem „Brno-Jehnice sever“, bytové domy na ulici Plástky a dalším rozvojem v lokalitách MČ Brno-Ořešín, Vranov, Lelekovice. Všechny tyto projekty zásadně zvyšují dopravu v řešené a navazující lokalitě a vedou k výše uvedeným závažným negativním vlivům, tedy závažnému zhoršení hlukového a imisního zatížení dotčeného území. Rovněž je zde nedostatečné řešení dopravního přetížení komunikací v příjezdu do městské části po ulici Blanenská a také zatížení centra MČ.

Podatel dále namítá, že křižovatka ulic Jandáskova, Maříkova a Gromešova v MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora již v současné době kapacitně nevyhovuje. I když se provoz po ulici Blanenská může

zdát většinu dne plynulý, tak je důležité si uvědomit, že provoz dále zesiluje na ulici Tumaňanova a následně je opětovně navýšen na ulici Jandáskova. Přitížení minimálně 400 jízd za den na ulici Blanenská (z projektů změna UP Brno-Jehnice JIH, Brno-Jehnice SEVER, bytové domy Plástky a rekonstrukce pivovaru v MČ-Jehnice) to v dané lokalitě znamená nárůst intenzity o přibližně 50%. Taková hodnota znamená v důsledku přetížení dopravou na ulici Jandáskova. Je zapotřebí si uvědomit, že ulice Jandáskova je nejen důležitou příjezdovou cestou do MČ Brno-Jehnice a MČ Brno-Ořešín, ale také jedinou příjezdovou cestou do areálu bývalé Lachemy, kde se v současné době buduje několik nových objektů, které dopravní situaci dále zhorší.

Závěr zpracovatele není objektivní a podložený, není doložen mj. předpokládaný vývoj dopravních intenzit. Dopravní studie neexistuje, dopravní údaje neodpovídají skutečnému stavu věci, což činí nerelevantní mj., i akustickou a rozptylovou studii.

Podatel kromě odkazu na svá předchozí vyjádření a předchozí body tohoto podání dále v této souvislosti opět upozorňuje na nesouhlasné stanovisko EIA, vydané dne 1. 12. 2014 Krajským úřadem Moravskoslezského kraje k záměru „Ostrava - Areál BENSTAR", v němž se mimo jiné uvádí, že „*Z údajů uvedených v dokumentaci nelze vyhodnotit potřebu dopravní obsluhy související s areálem. Nelze zaujmout jednoznačné stanovisko ve vztahu k dopravním nárokům generovaných posuzovaným záměrem. Počet jízd zákazníků se jeví jako poddimenzovaný. S ohledem na princip předběžné opatrnosti je nutné hodnotit nejhorší možný stav, který může nastat, což bylo požadováno provést v doplnění dokumentace, zpracovatelka dokumentace však relevantním způsobem nevysvětlila, na základě čeho byl průměrný počet jízd zákazníků určen. I na základě dostupných a vyhodnocených informací lze však učinit závěr, že z hlediska posouzených možných vlivů záměru vyvolaných dopravou související se záměrem, v rozsahu popsaném v dokumentaci, dojde k negativnímu ovlivnění hlukové a imisní situace.*"

Vzhledem k výše uvedenému nelze změnu JE-2 akceptovat z hlediska požadavků na vyhodnocení a řešení dopravy a s ní související zátěže v dotčeném území. Navrhovatel a zpracovatel nepostupovali ve shodě s principem předběžné opatrnosti a nehodnotili potenciální nejhorší možný stav. Z toho důvodu se cítí být podatel dotčen na svých právech, kdy by mu (i všem dalším obyvatelům MČ Brno-Jehnice a MČ Brno-Ořešín) touto změnou mohla být zásadním způsobem zkomplikována dopravní obslužnost směrem do města a cestovní doba prodloužena o desítky minut.

Z těchto důvodů tedy podatel nesouhlasí se změnou JE-2 a požaduje, aby byla zcela vypuštěna.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345931/2021
Námitky

MMB/0345931/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven názor podatele týkající se neřešení dopravní situace na příjezdu do MČ Brno-Jehnice územím přes MČ Řečkovice a Mokrá Hora. Podatel namítá nepotvrzené a neobjektivní informace ohledně intenzity dopravy a dále protiprávní postup, kdy nebyl respektován princip předběžné opatrnosti.

V odůvodnění vznáší pochybnosti a popisuje záměry, které byly v území již umístěny v souladu s územním plánem, zmiňuje zatížení silnic apod. Je požadováno vypuštění změny Je-2.

Z hlediska pořizování územně plánovací dokumentace se nejedná o samostatné změny, ale o projednání nového územního plánu ve všech souvislostech.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven včetně předpokládaných intenzit využití území. Výše vyjmenované rozvojové lokality již jsou ve většině případů v současném územním plánu vymezeny v obdobném rozsahu formou návrhových ploch, pouze nebyly doposud využity.

Koncepce dopravního připojení Jehnic a Ořešína jednou komunikací vedoucí přes území městské části Řečkovice a Mokrá Hora, vymezená v ÚPmB, zůstává zachována a nezměněna.

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, nebyla shledána potřeba nových dopravních koridorů a v rámci navrženého řešení nejsou požadovány.

Pořizovatel konstatuje, že komplexně byly rozvojové lokality obecně posouzeny v rámci posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území a pro každý nově umisťovaný záměr do území platí povinnost dodržení zákonných limitů (hluk, prašnost) v oblasti ochrany zdraví a životního prostředí, což je posuzováno až v rámci následných správních řízení konkrétních záměrů.

Špatný technický stav vozovky a jejího odvodnění, případně odstranění nebezpečných míst na komunikacích není předmětem řešení územního plánu, ale zajištění provozně způsobilého stavu z pozice vlastníka a správce této komunikace, případně úpravy organizace dopravy na stávajících komunikacích v území.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345934
Příl.:

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

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

3002

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345934/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8065

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Vliv záměru na zemědělský půdní fond

Obsah námitky

Podatel namítá stav, kdy vymezením plochy v předložené podobě by došlo k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 7.05 ha s třídou ochrany II., která je jednou z nejkvalitnějších v městě Brně a zároveň nebyly zváženy další varianty realizace záměru, které by měly menší vlivy na zemědělský půdní fond.

Odůvodnění námitky

Záměr není v souladu s územním plánem městské části, respektive města Brna, a to zejména proto, že s ohledem na nedostatečné informace o konkrétní podobě záměru nelze považovat za prokázané, že záměr nebude mít negativní účinky na sousední obytná území a na současnou rekreační funkci plochy.

Dle přesvědčení podatele není rovněž dodržena podmínka maximálního % zastavěných ploch. Proto není splněna ani podmínka pro odnětí půdy ze ZPF, plynoucí z § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., podle nějž může být souhlas s odnětím udělen pouze tehdy, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

K tomu lze odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 4. 2017, č. j. 50 A 2/2017-147, v němž se uvádí *„**Veřejný zájem sice není v ZOZPF žádným způsobem definován, nicméně podle soudu má pokrývat především veřejné společensky významné stavby** (např. dopravní infrastrukturu, stavby určené k obraně státu či k ochraně před živelními pohromami). **Výstavba soukromého bydlení nebo rodinných domů může představovat veřejný zájem ve smyslu § 4 odst. 3 ZOZPF pouze ve zcela výjimečných případech**. O takový případ však v projednávané věci nepochybně nejde, jelikož*

zamýšleným záměrem je výstavba dalšího suburbánního bydlení v oblasti, ve které se v současnosti již řada obdobných staveb nachází. Toto stanovisko soudu zcela koresponduje s představou zákonodárce, jak vyplývá jednak z důvodové zprávy k zákonu č. 41/2015 Sb. (kterým bylo do ZOZPF vloženo stávající znění § 4 odst. 3), a jednak z diskusí z projednávání této novely na půdě Poslanecké sněmovny.

Podatel má dále za to, že vyjmutím dotčené plochy ze ZPF dojde k další degradaci kvality bydlení v MČ Brno-Jehnice, protože se z vesnického sídla stane více urbanizovaná plocha, které bude dále expandovat. Podatel může jako příklad takové negativní situace uvést suburbanizační rozvoj výstavby v MČ Brno-Ivanovice.

Vzhledem k výše uvedenému a dalším skutečnostem nelze změnu JE-2 považovat za udržitelný rozvoj území ani záměr jako takový akceptovat rovněž z hlediska požadavků na vyhodnocení vlivů záměru na zemědělský půdní fond a jeho ochranu. Z těchto důvodů tedy podatel nesouhlasí s návrhem změny JE-2 a požaduje, aby byla změna zamítnuta.

V Brně dne ...28.6.2021.....	Podpi ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345934/2021
Námitky

MMB/0345934/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V dosud platném ÚPmB probíhala v době projednávání nového ÚP změna č. B36/07-II, která řešila změny v území zahrnutém do lokality Je-2 a částečně do lokality Je-3. Změna dosavadního ÚPmB č. B36/07-II byla vydána Opatřením obecné povahy 5/2021 a nabyla účinnosti v 07/2021. Projednávaný návrh ÚP se tím dostal do souladu s právním stavem obsaženým v dosud platném ÚPmB. Proto bude rozvojová lokalita Je-2 pro rozvoj zástavby na území MČ Brno-Jehnice v novém ÚP ponechána.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bylo obsaženo již u změny B36/07-II, viz vydané OOP č. 5, které je k dispozici na PUP – Portál územního plánování města Brna (brno.cz).

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 034594O
Příl.:

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

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

3003

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345940/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f806b

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Vliv záměru na kulturní památky a krajinný ráz

Obsah námitky

Podatel namítá nevhodnost záměru z hlediska jeho navrženého umístění, neboť se nachází v těsné blízkosti školy, která tvoří druhé centrum obce a úplným zastavěním by zanikl jediný luční prostor, který je každý den využíván obyvateli MČ k rekreaci (procházky, venčení psů). Realizací záměru by byl z uvedených důvodů rovněž závažně poškozen a snížen krajinný ráz dotčeného území. Dojde také k zásadnímu omezení rozvoje další občanské vybavenosti.

Odůvodnění námitky

Podatel namítá zejména to, že záměr je zcela nevhodný z hlediska jeho navrženého umístění, neboť se nachází v těsné blízkosti školy, která tvoří druhé centrum obce a úplným zastavěním by zanikl jediný luční prostor, který je každý den využíván obyvateli MČ k rekreaci (procházky, venčení psů). Realizací záměru by byl z uvedených důvodů rovněž závažně poškozen a snížen krajinný ráz dotčeného území. Plocha před školou by měla být určena jako rezerva pro budoucí občanskou vybavenost, především jako plocha pro parkování nebo park. Již v současné době je parkoviště před školou nedostatečně kapacitní a vozidla parkují na ulici Havláskova, která na takové zatížení stojícími vozidly není koncipována. Je třeba také upozornit, že v MČ Brno-Jehnice chybí větší plochy městské rekreační zeleně a parky. Lesy v okolí jsou využívány především produkčním způsobem hospodaření a mnoho měsíců v roce je uveden zákaz vstupu. Z toho důvodu považuje podatel argumentaci zpracovatele a navrhovatele o dostatku veřejných zelených ploch jako zcela chybnou.
Podatel dále namítá důležitost významného výhledového krajinného prvku, který je svého druhu jediný v MČ Brno-Jehnice. Ten se nachází v severní části řešeného území (naproti škole a podél ulice

Havláskova) a který umožňuje jedinečné výhledy na město, aniž by obyvatele MČ Brno-Jehnice museli chodit do sousední MČ. Realizací záměru dojde k zásahu do harmonického měřítka krajiny. Vzhledem k tomuto významnému krajinnému prvku by měli být řešeny varianty, které tento prvek zachovávají. Městskou částí, investorem ani městem Brnem nebyl přesvědčivě dokázán společenský zájem na realizaci záměru, který významně převažuje nad zájmem ochrany přírody a krajiny. Je názorem podatele, že výše dotčené orgány vůbec neřešily veřejný zájem místních obyvatel, jejich preference. Navrhovatel a zpracovatel postupují pouze v souladu s investorem, jehož zájem zhodnotit pozemky jde přímo proti zájmu městské části. Dotyčný „výhledový prvek" je také často využíván místním obyvatelstvem ke kulturnímu a společenskému vyžití. Mohou se zde zmínit například novoroční oslavy s jedinečným výhledem na město plné ohňostrojů, dále aktivity školních dětí, kteří tudy chodí do lesa a v neposlední řadě kulturní akce typu běh k 17. listopadu apod.
Podatel připomíná, že krajinný ráz je specifickým institutem územní ochrany životního prostředí. Jeho prostřednictvím je poskytována ochrana přírodní, kulturní a historické charakteristice určitého místa či oblasti. Koncepce ochrany krajinného rázu vychází z myšlenky, že krajina je tvořena prvky přírodními (živými i neživými) a kulturními (tj. výsledky lidské přítomnosti v krajině), které společně prošly určitým historickým vývojem a existují spolu na určitém území ve vzájemné shodě a harmonickém uspořádání. Narušením této vzhledové harmonie pak může dojít k narušení přirozených, ustálených vztahů v daném území (viz Vomáčka, v: Judikatura NSS: Ochrana krajinného rázu. Soudní rozhledy 11-12/2013, str. 385).
Z judikatury vyplývá, že při posuzování snížení či změny krajinného rázu je nutné vedle sebe hodnotit stav, pro nějž se určitá krajina či její část stala jedinečnou (ať z hlediska přírodního, historického, architektonického či jiného), a stav, jak bude vypadat po umístění stavby. **Souhlas k zásahu do krajinného rázu nelze zdůvodnit pouze tím, že se v dané lokalitě umísťuje množství jiných nových staveb, a pominout tak po staletí vytvářenou charakteristiku místa.** (Viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11. 4. 2008, č.j. 7 Ca 219/2007-58 (2108/2010 Sb. NSS). Z judikatury NSS také vyplývá, že předchozí umístění nevhodných staveb do krajiny neodůvodňuje další zásahy. To se týká zejména pokračování živelné zástavby dosud nezastavěné krajiny, případně zohlednění později zavedené plošné ochrany životního prostředí (například rozsudek NSS ze dne 17. 7. 2008, č. j. 6 As 44/2007-64). V rozsudku ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007-191 NSS uvedl, že *„Nově plánovaná stavba nemusí být zásahem do krajinného rázu v silně zastavěném území bez přírodních prvků, zvláště nevybočuje-li svými rozměry či charakterem z poměrů již existující zástavby. Na druhé straně však může znamenat zcela zásadní zásah do krajinného rázu, je-li budována na zdaleka viditelných místech, zahušťuje-li dosavadní relativně řídkou zástavbu či má-li být začleněna do území, v němž jsou významnou měrou zastoupeny přírodní prvky jako les, výrazné nezastavěné svahy, vodní toky apod."*
Z judikatury NSS lze dále dovodit, že zájem na hospodářském přínosu nemůže převážit zájem na ochraně před rušivým zásahem do krajinného rázu. Není proto dána ani zákonná povinnost, aby v každém jednotlivém případě, bez ohledu na povahu a rozsah zasažení krajinného rázu, bylo zkoumáno, zda ekonomický přínos stavby nevyvažuje zásah do krajinného rázu. Posouzení ekonomických přínosů tak není z hlediska § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, rovnocennou otázkou ve vztahu k vlastnímu zkoumání možnosti snížení či ovlivnění krajinného rázu. Podle NSS *zohlednění ekonomického přínosu je tedy namístě pouze tehdy, pokud navrhovaná stavba zasahuje do krajinného rázu co možná nejméně. Pokud je vliv na krajinný ráz příliš velký, není možné jej vyvážit o to větším ekonomickým přínosem. Opačný výklad § 1 OchPřKr by proto nebyl výkladem účelovým (teleologickým), nýbrž naopak výkladem účel zákona popírajícím"* (rozsudek NSS ze dne 9. 11. 2007, č. j. 2 As 35/2007-75). Podobně v rozsudku ze dne 22. 4. 2009, č. j. 2 As 77/2008-139, NSS uvedl: *Pokud však z předloženého záměru je patrno, že představuje natolik intenzivní zásah do krajinného rázu, že ho nelze kompenzovat přihlédnutím k aspektům jiným (z hlediska koncepce OchPřKr sekundárním), nemá valného smyslu dále se zabývat případnými jednotlivými opatřeními snižujícími negativní dopady, neboť ani jejich existence nemůže zvrátit konečné rozhodnutí*
Z výše uvedeného je zřejmé, že NSS rozlišuje případy, kdy je zásah do krajinného rázu mimořádně intenzivní a absolutně znemožňuje provedení záměru v území, a případy, kdy je zásah co možná nejmenší a je možné uvažovat o jeho realizaci, pokud přináší jiný významný užitek, zejména opět v oblasti ochrany životního prostředí. **V případě záměru navrženého bez variant a důležité části MČ se dle přesvědčení podatele jedná o první z těchto případů.**

K tomu podatel odkazuje rovněž na výše citované nesouhlasné stanovisko EIA ze dne 28. 4. 2009 k záměru „Logistický a průmyslový park Cerhovice", v němž KÚSK uvedl, že „*S ohledem na charakter záměru, charakter dané lokality v návaznosti na princip předběžné opatrnosti (§13 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) nebylo v průběhu procesu posuzování vlivů na životní prostředí jednoznačně prokázáno, že společenský zájem na realizaci záměru významně převažuje nad zájmem ochrany přírody a krajiny*. Dále lze odkázat i na nesouhlasné „stanovisko EIA", vydané dne 5. 6. 2016 Krajským úřadem kraje Vysočina k záměru „Větrný park Blatnice", v němž se uvádí, že „*došlo k metodicky chybnému pojetí vymezení míst krajinného rázu, nedostatečné a chybné identifikaci znaků jednotlivých charakteristik krajinného rázu, chybějícímu vztahu identifikovaných znaků k vymezeným místům krajinného rázu, nedostatečnému vyhodnocení důležitých skladebných prvků krajiny spojených s existencí kulturních dominant.*"

Vzhledem k výše uvedenému nelze změnu JE-2 akceptovat rovněž z hlediska požadavků na vyhodnocení vlivů záměru na ochranu krajinného rázu a kulturních památek a jejich ochranu. Podatel žádá, aby byl výhledový prvek zachován a aby byla na dotčeném území v severní části vyhrazena plocha pro občanskou vybavenost typu parkování a park. Vymezením ploch pouze pro bydlení dojde k nenávratné ztrátě veřejně cenných ploch, které budou chybět při dalším rozvoji MČ Brno-Jehnice a zvyšování kvality bydlení. Podatel je změnou osobně dotčen, neboť výjezd z ulice Havláskova na ulici Blanenskou se pro něj stane komplikovanější a dále přijde o významné výhledy a kulturní vyžití.

Z těchto důvodů tedy podatel nesouhlasí s návrhem změny JE-2 a požaduje, aby byl návrh zamítnut jako celek.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345940/2021
Námitky

MMB/0345940/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje..

Odůvodnění:

V dosud platném ÚPmB probíhala v době projednávání nového ÚP změna č. B36/07-II, která řešila změny v území zahrnutém do lokality Je-2 a částečně do lokality Je-3. Změna dosavadního ÚPmB č. B36/07-II byla vydána Opatřením obecné povahy 5/2021 a nabyla účinnosti v 07/2021. Projednávaný návrh ÚP se tím dostal do souladu s právním stavem obsaženým v dosud platném ÚPmB. Proto bude rozvojová lokalita Je-2 pro rozvoj zástavby na území MČ Brno-Jehnice v novém ÚP ponechána.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bylo obsaženo již u změny B36/07-II, viz vydané OOP č. 5, které je k dispozici na PUP – Portál územního plánování města Brna (brno.cz).

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345945
Příl.:

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

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

3004

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345945/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8071

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Limity zastavěnosti

Obsah námitky

Podatel namítá nevhodnost záměru z hlediska jeho navrženého umístění, neboť zabírá nejcennější půdy ZPF na území MČ Brno-Jehnice a nebyl prověřen žádný jiný způsob rozvoje bydlení v MČ Brno-Jehnice, který by neměl tak fatální následky ohledně záboru ZPF. Rozvoj ploch veřejné vybavenosti, respektive ploch OS ve vymezovaných plochách je účelové a vedení MČ Brno-Jehnice nemá zpracované žádné projekty pro jejich realizaci.

Odůvodnění námitky

Podatel namítá, že MČ Brno-Jehnice ani město nepředložilo urbanistickou ani žádnou jinou studii rozvoje bydlení v MČ Brno-Jehnice a bez takového důležitého podkladu rozhoduje o další výstavbě nekoncepčním návrhem. Tvrzení zpracovatele, že v KÚ MČ Brno-Jehnice se nenachází žádné další vhodné rozvojové plochy bydlení jsou podle podatele mylné a neodpovídají realitě. Na území MČ Brno-Jehnice se nachází velké množství ploch s objekty pro individuální rekreaci, které se v mnoha případech dají již považovat za plochy stabilizovaného bydlení. Dále se v MČ Brno-Jehnice nachází areál bývalého pivovaru, respektive JZD, kde i po dokončení revitalizace části areálu, je možná bytová zástavba, která je z hlediska využití území daleko vhodnější než zábor ZPF s velmi nízkou intenzitou bydlení. Rozvojové plochy se nabízejí po stranách Jehnického potoka, kde se již v minulosti plochy bydlení nacházely. Dále v MČ Brno-Jehnice existuje velké množství parcel a nevyužívaných nemovitostí a dále půdy ZPF s třídou ochrany III., IV. a V., které jsou pro eventuální zástavbu výrazně vhodnější a s nižším negativním vlivem na krajinu a přírodu.

Podatel také namítá účelové vymezování ploch pro veřejnou vybavenost, respektive pro školství, kdy se s žádnou realizací jakékoliv školní vybavenosti nepočítá. Na vymezených plochách byly již v minulosti plochy OS vymezeny, a přestože jsou plánech již téměř 30 let takto vyznačeny, k žádnému rozvoji školství nedošlo. Tyto plochy jsou tudíž vymezeny pouze účelově, aby došlo k jakémusi zdání existence veřejného zájmu. Veřejný zájem k takto účelově vymezovaným plochám neexistuje. Podatel dále zdůrazňuje, že plocha, na kterou se má OS přesunout nesplňuje základní požadavky pro školství, neumožňuje výstavbu požadovaného velkého hřiště apod.
Podatel má za to, že návrh změny územního plánu nerespektuje potřeby obyvatel MČ Brno-Jehnice a je veden účelovou snahou zvýhodnit několik vlastníků pozemků v dotčených vymezovaných plochách na úkor ostatních obyvatel a zájmů ochrany přírody a krajiny.
Podatel je toho názoru, že se na území města Brna a MČ Brno-Jehnice nacházejí i jiné, vhodnější lokality a parcely, které nebudou tak zásadním způsobem zasahovat do zemědělského půdního fondu, životního prostředí a celkově do kvality života občanů v dané lokalitě MČ Brno-Jehnice.
Z těchto důvodů tedy podatel nesouhlasí se změnou JE-2 a požaduje, aby byl návrh změny zamítnut.

V Brně dne ...28.6.2021.....	Podpi ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345945/2021
Námitky

MMB/0345945/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje..

Odůvodnění:

V dosud platném ÚPmB probíhala v době projednávání nového ÚP změna č. B36/07-II, která řešila změny v území zahrnutém do lokality Je-2 a částečně do lokality Je-3. Změna dosavadního ÚPmB č. B36/07-II byla vydána Opatřením obecné povahy 5/2021 a nabyla účinnosti v 07/2021. Projednávaný návrh ÚP se tím dostal do souladu s právním stavem obsaženým v dosud platném ÚPmB. Proto bude rozvojová lokalita Je-2 pro rozvoj zástavby na území MČ Brno-Jehnice v novém ÚP ponechána.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bylo obsaženo již u změny B36/07-II, viz vydané OOP č. 5, které je k dispozici na PUP – Portál územního plánování města Brna (brno.cz).

2178

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: 0345951
Příl.:

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

Jsem občan města Brna a jsem vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých pozemků a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

<u>Odůvodnění:</u> Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

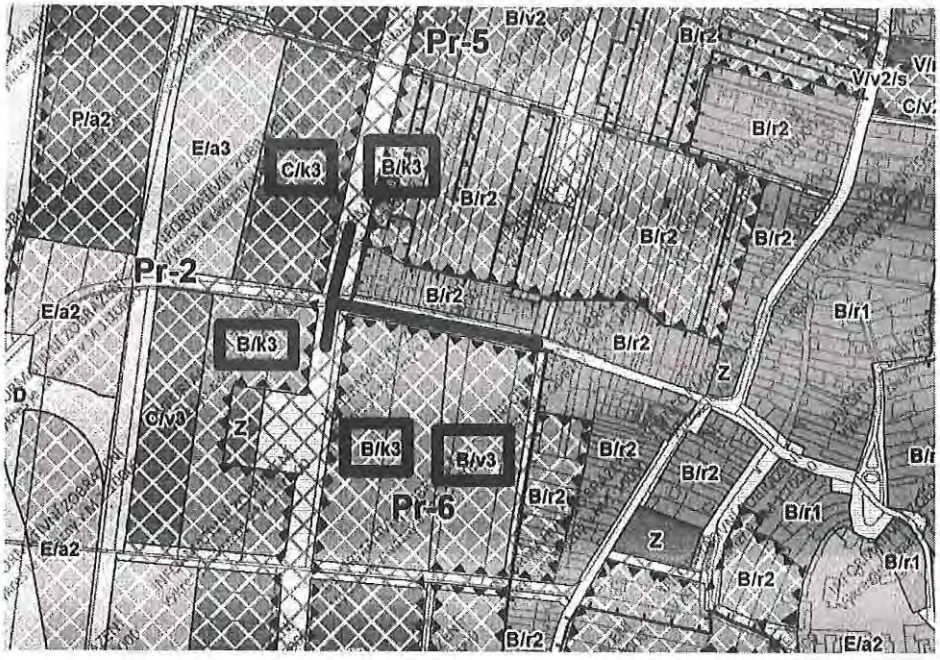
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

<u>Odůvodnění:</u> Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

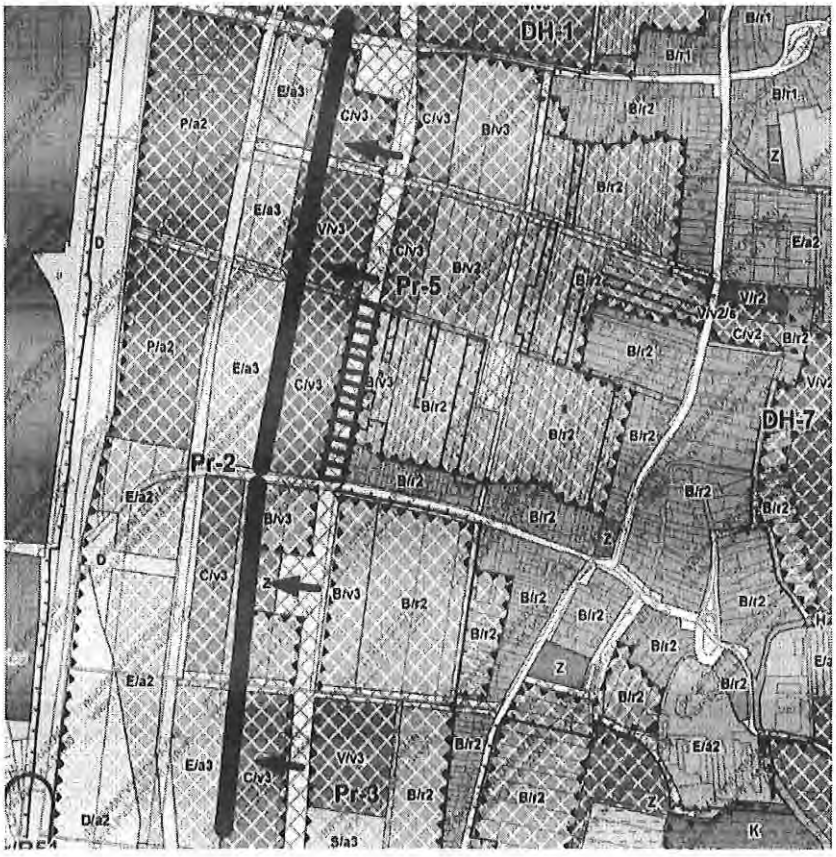
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

10

<u>Odůvodnění</u>: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

11

<u>Odůvodnění</u>: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

12. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty,** která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (ÚS-25 a ÚS-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požadujeme jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažnosti velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345951/2021
Námitky

MMB/0345951/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345951/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345951/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345951/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345951/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345951/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345953
Příl.:

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

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

3005

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Je-2**

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345953/2021
listy:1 přílohy:
druh: list/sv:
mmb1es7d2f8076

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☒ K textové části	☐ Ke grafické části	☒ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jehnice	
Katastrální území	Jehnice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☒ ne

Stanovení podmínek pro výstavbu

Obsah námitky

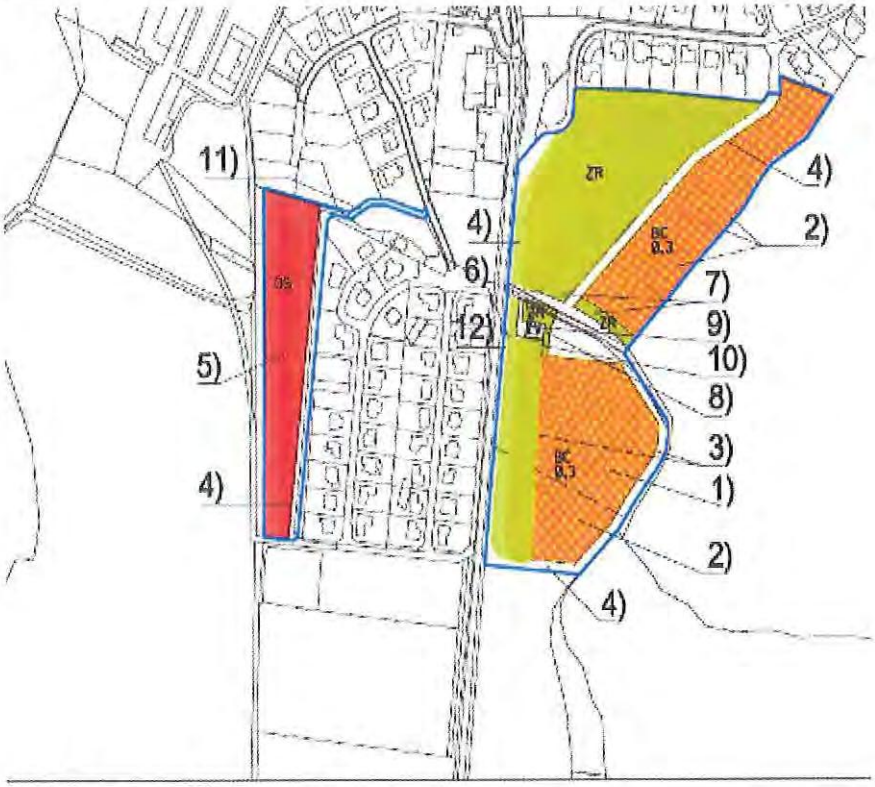
V případě schválení JE-2 podatel žádá stanovení odpovídajících podmínek využití těchto ploch, zejména snížení indexu podlažních ploch a zmenšení ploch komunikací, tak aby v těchto plochách mohly být umístěny pouze přízemní a samostatně stojící rodinné domy a nikoliv řadová zástavba a více podlažní budovy.

Odůvodnění námitky

Podatel se obává dalších problému ohledně dopravní prostupnosti silnice Blanenská-Havláskova a parkovacích ploch před školou, které jsou již v dnešní době nedostatečné. Podatel nesouhlasí s navrhovaným dělením parcel, které považuje za příliš husté a které povedou k příliš husté zástavbě, která zásadním způsobem poškodí génia loci této lokality. Aby byly splněny předpoklady územního rozvoje a byly vyváženy požadavky obyvatel a jejich veřejný zájem, který je důležitý pro soudržnost společenství obyvatel území navrhuje podatel, aby v případě schválení byla schválena varianta rozvoje území, která bere i ohledy na požadavky obyvatel.

Podatel navrhuje, aby návrh byl změněn tak, že umožní zachovat rekreační plochy a v takové velikosti, jak jsou obyvatele zvyklí. Podatel preferuje variantu II., tak jak byla zpracována v původním návrhu JE-2 zpracovávaném v novém ÚPmB. Podatel přidává také alternativní návrh řešení návrhu, kdy je zvýšen podíl rekreační zeleně na úroveň, jak jsou obyvatelé MČ Brno-Jehnice zvyklí ji používat.
Výrazně navýšit podíl rekreační zeleně je nezbytně nutné z důvodu revitalizace areálu bývalého

pivovaru, který je vzdálen 5 minut chůze. Vzhledem k tomu, že v areálu bývalého pivovaru vzniká přes 100 nových bytů a zároveň je v areálu nedostatek zeleně, je vhodné výrazně navýšit plochy rekreační zeleně na území MČ Brno-Jehnice. Tuto rekreační zeleň budou také využívat děti z přilehlé školy a všem obyvatelům této městské části bude takto poskytnuta městská zeleň, která zde v současné době tak chybí.



Obrázek: Návrh podatele na zvýšení ZR

Podatel dále namítá, že nebylo provedeno žádné šetření mezi místními občany a zpracována žádná urbanistická nebo krajinářská studie, která by komplexně řešila nedostatek ploch veřejné vybavenosti a městské zeleně v MČ Brno-Jehnice. Podatel považuje situaci, kdy má být nejcennější plocha „před školou", kde škola tvoří druhé centrum obce zastavěna čistým bydlením bez zpracování jakéhokoliv jiného řešení využití za naprosto nekoncepční a odporující všem zásadám kvalitního a udržitelného rozvoje.

Podatel z výše uvedených důvodu navrhuje, aby v případě změny plochy byla zpracována alternativní řešení dané plochy v návrhu, především s ohledem na současné využití plochy před školou směrem do lesa, kterou již dnes obyvatelé MČ Brno-Jehnice považují za plochu rekreační.

Pokud nebudou zpracovány alternativní varianty řešení daného návrhu, požaduje podatel, aby změny JE-2 byly zamítnuty.

V Brně dne ...28.6.2021.....	Podpi[redacted] .....[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0345953/2021
Námitky

MMB/0345953/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V dosud platném ÚPmB probíhala v době projednávání nového ÚP změna č. B36/07-II, která řešila změny v území zahrnutém do lokality Je-2 a částečně do lokality Je-3. Změna dosavadního ÚPmB č. B36/07-II byla vydána Opatřením obecné povahy 5/2021 a nabyla účinnosti v 07/2021. Projednávaný návrh ÚP se tím dostal do souladu s právním stavem obsaženým v dosud platném ÚPmB. Proto bude rozvojová lokalita Je-2 pro rozvoj zástavby na území MČ Brno-Jehnice v novém ÚP ponechána.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území bylo obsaženo již u změny B36/07-II, viz vydané OOP č. 5, které je k dispozici na PUP – Portál územního plánování města Brna (brno.cz).

2117

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: 0345955
Příl.:

ke sp. zn. **MMB/0233240/2021**

Námitky k upravenému návrhu územního plánu města Brna

[redacted]

Jsem občan města Br[redacted]vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou.

k. ú. Přízřenice, p. č. [redacted]

Námitky se týkají rozvojových lokalit Pr-2, Pr-5, Pr-6, které bezprostředně sousedí či se nachází v bezprostřední blízkosti mých nemovitostí a jakožto vlastník budu dotčen změnami v tomto území.

1

1. Požadujeme ponechat **veškeré území rozvojových ploch** mimo vymezené zastavěné území jako **ornou půdu / plochu územní rezervy**, a to do doby, než bude nalezena **většinová shoda občanů, orgánů státní správy a samosprávy i odborné veřejnosti, jak by měl vývoj tohoto území vypadat**. Prioritně požadujeme zpracovat na tato území za široké účasti laické i odborné veřejnosti podrobné územní studie a až na jejich základě rozvinout diskuzi o tom, co vše a v jakém časovém horizontu by mělo být závazně vymezeno v územním plánu.

1

Odůvodnění: Vývoj nastíněný v územním plánu vychází ze zastaralých nerealistických koncepcí a odpovídá extenzivnímu rozvoji 90. let či dokonce 60. let (stavba panelových sídlišť). Podrobnost návrhu územního plánu je v těchto lokalitách naprosto je nedostatečná, aby bylo možné se k němu vyjádřit jinak než ve spekulacích. Generuje spoustu zásadních problémů popsaných v připomínkách níže. Návrh územního plánu porušuje řadu zákonů a je naprosto nepřijatelný jak pro obyvatele lokality, tak pro místní samosprávu a nenachází pochopení ani u odborníků na urbanismus.

*Za stěžejní výchozí bod každého urbanistického návrhu považujeme, aby byl navržen s důrazem na **potřeby a spokojenost obyvatel** měst. Návrh územního plánu města Brna (nejen) v této lokalitě bohužel podléhá výlučně diktátu developerů, politickému lobbingu a tlaku majitelů pozemků vymezených k zástavbě, kteří ale v lokalitě nebydlí. Dále viz odůvodnění následujících námitek.*

2

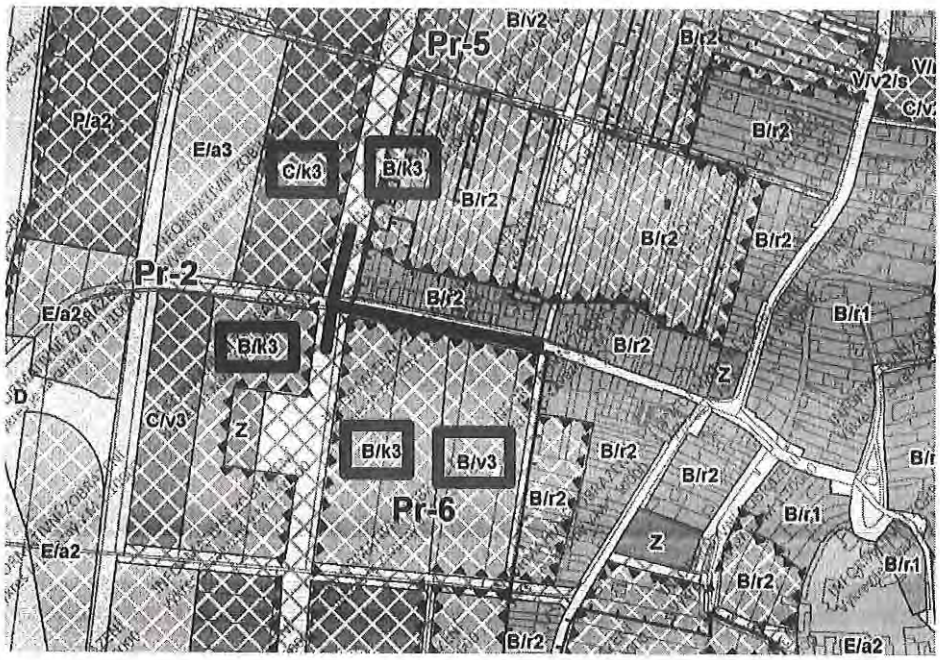
2. Požaduji bezpodmínečné **snížení výškové úrovně výstavby** v okolí mého pozemku na hladinu „**2**" (10 m), a to jako finální výšku objektu bez možnosti navýšení o uskočené podlaží či sedlovou střechu. Požaduji, aby tato zástavba výškou, členěním i měřítkem odpovídala měřítku stávajících rodinných domů. Požaduji úpravu textových částí, která tento požadavek vymezí zejména pro zástavbu, které přímo navazuje na stávající zástavbu rodinnými domy (vedle, naproti či diagonálně). Požaduji tento požadavek akcentovat i ve vymezení podmínek pro pořízení územních studií.

2

Odůvodnění: Navržená výšková úroveň výrazně přesahuje úroveň stávající výstavby (které odpovídá úroveň „1" do 7 m) a zásadním způsobem naruší charakter stávající zástavby rodinného bydlení vesnického typu. Navržené výškové úrovně zásadním způsobem poškodí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví, jsou tedy v přímém rozporu s „cíli a úkoly územního plánování" dle stavebního zákona. Navržená výška zástavby bude mít devastující dopad na tržní cenu a hodnotu mnou vlastněných pozemků a nemovitostí na nich situovaných, proti čemuž jsem se ochoten bránit i soudní cestou. Devastující dopad bude výška výstavby mít i na aktuální způsob života, rekreační a privátní charakter způsobu využití pozemků, soukromí zahrad, zastínění a výhledy.

Takový kontrast v intenzitě zástavby bude mít zásadní negativní dopady na bydlení stávajících obyvatel, naruší pohodu a kvalitu prostředí, jakož i zájmy vlastníků nemovitostí. Již navýšení stávajících lokalit na výškovou úroveň „2" (která umožnuje až 4 podlaží) povede k dostatečné možnosti zintenzivnění a zkompaktnění zástavby. Tento požadavek dále umocňuje nové zavedení možnosti lokálních dominant již na úrovni „3".

Vzhledem k velmi schematickému rozčlenění výškových úrovní i neexistujícímu půdorysnému členění stavebních bloků v návrhu ÚP není možné nijak pracovat s gradací a citlivým výškovým řešením v návaznosti na stávající hodnotnou urbanistickou strukturu. Toto, nechť je tedy řešeno až v rámci ÚS, které detailnější řešení umožní. Také vzhledem k tomu, že proběhla změna z volné zástavby na kompaktní, nižší



výšková úroveň zajistí dostatečnou vzdušnost a zástavby a proslunění ulic a veřejných prostor i přes uzavřenou blokovou zástavbu. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.

Výškový rozdíl stávající výstavby (2 podlaží) a potencionální nové výstavby (až 6 podlaží, v případě dominanty až 9 podlaží) činí 4-7 podlaží, což je z architektonicko-urbanistického, majetko-právního i lidského hlediska naprosto nepřípustné. Tento požadavek nestačí vypořádat odkázáním na budoucí ÚS, ale je nutné ho verbalizovat či graficky propsat přímo v územním plánu.

3. Zásadně odmítám změnu funkční plochy a výškového vymezení z B/r2 na B/v3 a B/k3 v ploše Pr-6. Trvám na ponechání a vymezení celé uliční fronty plochy Pr-6 podél ulice Moravanská až do (a včetně) jejího nároží s komunikací HH/31 v ploše typu B/r2.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

4. Požadujeme v textových částech karet lokalit zakotvit podmínku **maximálního možného navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící** (vedle, naproti či diagonálně) stávající výstavbě.

Odůvodnění: Viz odůvodnění námitky č. 2.

5. Požadujeme v textové části ÚP jasně zakotvit **možnost, že územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35), mohou definovat **rozdílné způsoby využití a výškovou úroveň zástavby, než je vymezeno v ÚP**, tedy, že mu **nebudou bezvýhradně podřízeny.** Po jejich zpracování bude na jejich základě bezodkladně aktualizován územní plán.

Odůvodnění: Vzhledem k rozsahu a významu území a vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné při plánování pracovat i s detailem a drobnějším měřítkem, které není v ÚP řešeno. Toto zpodrobnění bezpochyby povede zpětně ke zpochybnění některých aspektů celkové koncepce. Pokud je cílem nechat zpracovat opravdu kvalitní a na zastaralých návrzích nezávislé územní studie, tyto studie nesmí být zastaralým koncepcím podřízené (např. územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována). Tento postup musí být v textové části jasně definovaný, tak aby tyto úpravy nebyly později blokovány zklamaným očekáváním developerů, a tedy ohrožením soudními spory. Není žádoucí, aby případné změny, které ÚS provede oproti ÚP, byly pod tlakem investorů, kteří již budou počítat s určitou výtěžností území. Toto je první předpoklad, aby návrh ÚS proběhl skutečně nezávisle a v nejvyšší možné kvalitě.

6. Požadujeme, aby **zadání i tvorba** ÚS bylo řešeno **za účasti místních občanů** a právnických osob (kupř. spolků). Požadujeme, aby toto bylo zakotveno v textové části ÚP.

Odůvodnění: Vzhledem k územní rozloze MČ Brno-jih i početnímu rozložení voličů v jednotlivých katastrech je mnohdy zájem ze strany MČ vzhledem k této periferní lokalitě podhodnocený. Důležité je tedy kromě místní samosprávy do procesu pořizování ÚPD zapojit i místní občanská sdružení, která se urbanismu dlouhodobě věnují. V roce 2010 došlo kvůli plánované výstavbě k referendu o odtržení Dolních Heršpic a Přízřenic od Brna. Zúčastnilo se 69 % voličů a z toho 59 % hlasovalo pro odtržení. Pokud se nepodaří ÚPD korektně komunikovat k občanům, je pravděpodobné, že příště referendum projde. V roce 2010 se jednalo o výstavbu pro cca 1500 nových obyvatel, nyní je potenciál až 14 000 obyvatel, což je přibližně 14x tolik co stávající počet obyvatel Dolních Heršpic a Přízřenic. Výstavba v nich tedy vyvolává oprávněné obavy. Nerespektování tohoto bodu je přímým porušením čl. (16) PÚR ČR.

7. Požaduji do řešeného území územní studie ÚS-35 zahrnout celou plochu rozvojové lokality Pr-6 (dle uvážení vyjma části B/r2 s privátními zahradami)

Odůvodnění: Vzhledem k tomu, že se jedná o nezastavěné území stejného charakteru jako navazující rozvojové plochy a žádný projekt zde nemá požádáno o územní rozhodnutí, není jediný legitimní důvod, proč by část tohoto pozemku měla být z ÚS vynechána.

8. Požadujeme, aby na **územní studie** byla předepsána veřejná mezinárodní **architektonicko – urbanistická soutěž** a aby v porotě byli přítomni mezinárodně uznávaní odborníci na urbanismus a stejně tak zástupci místní komunity Přízřenic a Dolních Heršpic. Požadujeme účast místní komunity už při tvorbě zadání soutěže.

Odůvodnění: Vzhledem k výstavbě na „zelené louce" je nutné důsledně zvážit všechny možnosti a plánování věnovat maximální pozornost. Nabízí se zde potenciál vytvoření špičkového urbanismu světové úrovně, který však umí citlivě reagovat na kontext venkovské zástavby. Tento moment je naprosto stěžejní i pro sociální začlenění nových obyvatel do stávající komunity. Pokud zde vyroste zástavba nekontextuální a necitlivá, s největší pravděpodobností bude problematické i začlenění nových obyvatel. To, jak bude vyřešena tato koncepční fáze celého území bude definovat kvalitu života v oblasti na desítky let dopředu. Jakkoliv tedy bude tato fáze podceněna, podfinancována, nebo uspěchána, bude mít nedozírné následky (sociální, urbanistické i ekonomické) v budoucnosti. Kreativní proces nelze zařadit do tabulek a vyhodnotit na základě výběrového řízení s požadavkem na nejnižší cenu. K tomu slouží institut architektonické soutěže. Základem kvalitní soutěže je však kvalitní zadání a špičková porota.

Vzhledem k aktuálně vysoké kvalitě bydlení, zejm. co se týče velikosti parcel a privátního charakteru zahrad, vzhledem k historicky unikátně dochovalé urbanistické struktuře venkovského typu současných Dolních Heršpic a Přízřenic je pro místní občany více než zásadní, aby tato kvalita a velkorysost byla dodržena i v navazující zástavbě. Toho je možné docílit pouze návrhem přesahujícím úroveň tradičních brněnských zpracovatelů ÚPD a územní studie z r. 2011, která nebyla vytvořena v souladu s občany lokality a byla jimi hojně připomínkována. Většina zde uvedených připomínek je uplatnitelná i na návrh této územní studie.

9. Požaduji jako samostatné námitky ke koncepci městské třídy HH/31:

a) umístění **městské třídy** ve větší vzdálenosti od stávající zástavby,

b) změnu jejího charakteru na podélný **veřejný prostor s pěší zónou, cyklostezkou** a rezervou pro tramvajový pás, a to s omezením automobilové dopravy pouze na dopravní obsluhu.

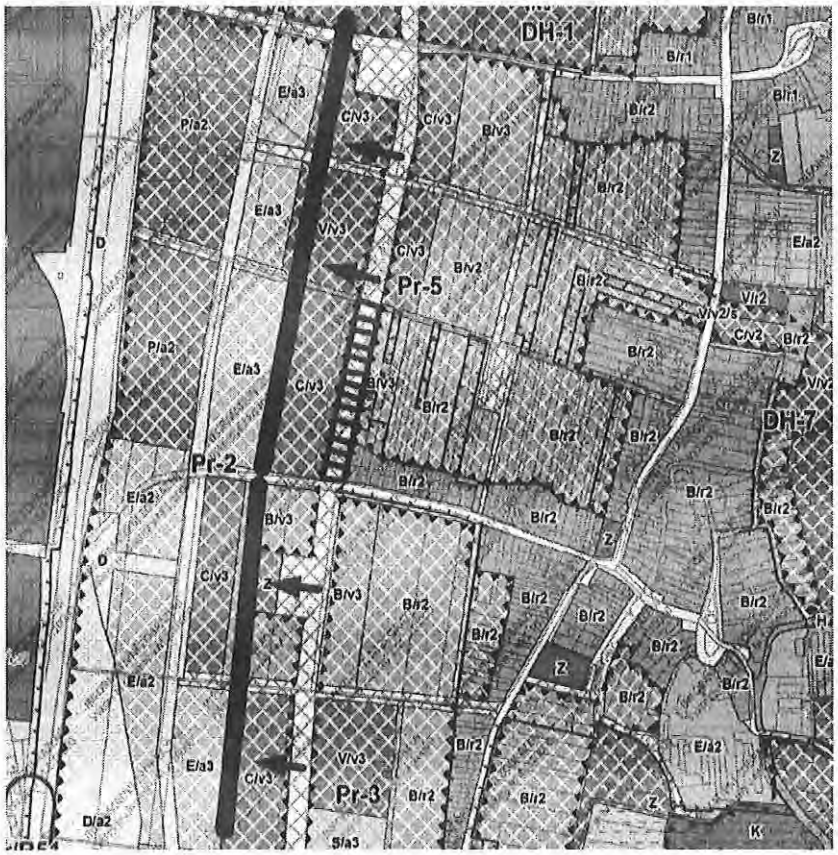
c) prověřit řešení, které s **městkou třídou vůbec nebude pracovat** a vymezí např. více drobnějších náměstí.

d) na její místo umístit pouze obslužnou komunikaci a zároveň novou plochu pro výstavou B/r2, které umožní uzavření obnaženého stávajícího bloku vesnického typu na ul. **Moravanské** na styku se stávající výstavbou s možností parcelace paralelně s ul. Moravanskou a s možností vyřešit kultivovaně nároží.

e) upravit výškové zónování podél městské třídy na styku se stávající zástavbou z 3 na 2 (viz obr. u námitky č. 1) a návazně zanechat nepravdivých argumentů zpracovatele, že městská třída musí být vymezena výškovou zástavbou.

Pokud tyto požadavky nebudou zapracovány v grafické části ÚP, požaduji je zadat k prověření v rámci **územní studie** (ÚS-25 a ÚS-35) v podmínkách pro jejich pořízení.

Odůvodnění: Zásadním způsobem nesouhlasím s polohou městské třídy v blízkosti našich pozemků, které jsou spolu se sousedními charakter výlučně rodinného bydlení a jejich přímé sousedství s městkou třídou je nejen nereálné urbanisticky, ale zejména je devastující pro předmětné pozemky. Její realizace by znemožnila užívání pozemku k účelu rodinného bydlení a jakékoliv využití privátní zahrady a tím zásadně omezila jejich hodnotu. Dále by neúměrně pozemky zatížila hlukem a emisemi. Požaduji od záměru městské třídy upustit, či ji řešit v jiné poloze.



Poloha městské třídy s charakterem veřejného prostoru, živým parterem, dostatkem zeleně, možností městských domů po obou stranách a tramvajovou dopravou není slučitelná se stávající zástavbou, která se ocitá přímo v jejím středu. Po jedné její straně se nachází stávající struktura vesnických RD s parcelací v opačném směru. Plnohodnotná funkce městské třídy by tak byla zcela závislá na ochotě majitelů stávajících nemovitostí a pozemků k jejich prodeji, demolici a přeparcelování (celkem cca 15 vlastníků). V případě nedohody s vlastníky a realizaci městské třídy by došlo k nevratnému znehodnocení jejich nemovitostí, devastaci kvality bydlení, narušení privátního charakteru zahrad a neakceptovatelnému zatížení hlukem. Poloha tramvajové dopravy je ve stávající poloze z výše uvedených důvodů rovněž neakceptovatelná.

Mezi plánovaným obchvatem a stávající zástavbou je vzdálenost 265 m. Což lze rozdělit na 100 m široký městský blok, městskou třídu š. 30 m s

dostatkem zeleně a prostorem pro pěší, cyklisty a tramvaj, opět 100 m blok a 15 m obslužnou komunikaci pro automobily podél nového pásu RD o šířce 20 m. Řešené území je natolik rozlehlé, že je možné ho velkoryse pojednat mnoha způsoby, z nichž ten v návrhu obsažený zbytečně generuje enormní množství komplikací. Nová poloha městské třídy je vhodná i v tom, že propojí obytnou výstavbu po jedné straně a komerční plochy po druhé straně.

Vzhledem k těmto všem problémům, které koncept městské třídy v lokalitě vyvolává (a na rozdíl od funkčních městských tříd nemá koncepční návaznost na městský organismus na svém začátku a konci, pouze se rozdvojuje z hlavní komunikace Pr/2 je velkou otázku, zda od něj neupustit úplně. Alternativní řešení (b a c) vytvoří hodnotnější prostory, které by v území vzhledem k jeho přetnutí městskou třídou s intenzivní dopravou nebylo možné vytvořit (např. od dopravy oddělená pěší zóna, komorní náměstí, piazetta) Potřeba městské třídy jako automobilové dopravní tepny zde vzhledem k plánovanému obchvatu pro tranzitní dopravu není. Obsluhu území pro automobily může zabezpečit spolu s obchvatem i nová obslužná komunikace (d) namísto původní městské třídy. Základním rysem městské třídy, jak je také vidět na schématu městských tříd v rámci města, je napojení na jejich strukturu okolo centra města. Což je aspekt v rozvojové lokalitě nesplnitelný, a tedy vylučující její plnohodnotnou funkčnost.

Za velmi problematické spatřuji i realizaci takto ambiciózní dopravní stavby, jejíž podstata ale není tvořena pouze jí samou, ale zejména výstavbou okolo ní. Po několik desetiletí se bude pravděpodobně jednat o torzo městské třídy o zlomkové délce, které začíná a končí v polích a okolo nějž vyrůstá několik osamocených projektů. Realizace městského celku takového měřítka je možná jen ve městě s diametrálně vyšším tempem růstu a počtem obyvatel či v zemi s jiným než demokratickým zřízením a státem direktivně řízenou výstavbou.

Zásadní je také vyvrácení nepravdivých argumentů zadavatele, který ničím neprokazuje, že městská třída, nebo veřejné prostranství takto významné šíře musí být po stranách vymezeno jakkoliv vysokou zástavbou. Jsou případy funkčních městských tříd, kde jsou v jejich částech rodinné domy se 1-2 NP. 3 NP, komerční parter a 2 NP pro bydlení je pak ideál urbanismu v lidském měřítku, odpovídající např. i historickému jádru měst a historickým městským domům (např. Zelný trh). Městská třída může být také po straně vymezena veřejnou zelení, což rovněž zpochybňuje podmínku vysoké zástavby.

10

10. Požadujeme zásadní **změnu koncepce nově plánované městské čtvrti** v rámci předmětné lokality **z průmyslové s doplňkem nízkostandardového bydlení** na **kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch pro rekreaci a pracovními příležitostmi s těžištěm ve službách příp. lehkém průmyslu a nerušící výrobě.** Požadujeme za tímto účelem upravit funkční využití jednotlivých ploch. Požadujeme, aby bylo přehodnoceno občany dlouhodobě odmítané a neakceptovatelné zadání ÚP této lokality, které zásadním způsobem upřednostňuje vlastníky pozemků určených k výstavbě, kteří však v dané lokalitě nebydlí, zájmy politiků a lobbingových skupin nad zájmy stávajících obyvatel městské čtvrti.

10

Odůvodnění: Vzhledem k aktuálnímu vysokému standardu bydlení v této lokalitě je toto smýšlení tvůrců návrhu o nové městské čtvrti neakceptovatelné. Vychází z historických variant návrhů ÚP, které však vzhledem k digitalizaci společnosti a vizi Brna jakožto města vzdělání, informačních technologií a kreativních odvětví jsou již zastaralé. Tento návrh rovněž nezapadá do koncepce polyfunkčního města, jelikož kumuluje další průmyslové plochy na jihu Brna, kde je průmyslu více než dostatek. Nadále tak posiluje rozdělení Brna na „zelený sever" a „šedý jih". Dalším důvodem neakceptovatelnosti návrhu jsou aktuálně již vysoce překročené hlukové a emisní limity v území (zejm. kvůli třem rychlostním komunikacím obklopujícím území a těžkému průmyslu – REMET aj.). Jakékoliv další zatížení území je hazardem se zdravím občanů, a dokud tento problém nebude vyřešen, nesmí dojít k dalšímu zatížení lokality dopravou a průmyslem. Nízký standard aktuálně navržených ploch bydlení vyplývá zejm. z jejich přímého sousedství s plochami výroby a neexistující koncepcí kumulované rekreační zeleně.

Vzhledem k poloze rozvojové lokality mezi třemi „dálnicemi" a v sousedství již existující průmyslové zóny, je jednou z hlavních pozitivních hodnot tohoto území právě prostornost pozemků a návazných polí, které vytvářejí zelené plochy s možností rekreace (polní cesty), výhledové osy na horizont města a propojení s přírodou. Tyto hodnoty po vymezení zástavby lokalita ztratí a je tedy zásadní, aby byla tato ztráta nějakým způsobem kompenzována. *Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. e) stavebního zákona.*

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

11

11. Zásadně nesouhlasím s umístěním ploch **P výroby a skladování** (tedy těžkého průmyslu) do návrhových ploch rozvojového území Pr-2. V případě, že v návrhu zůstanou nějaké plochy pro průmysl, požadujeme, aby se jednalo výhradně o **plochy nerušící výroby** „E". Požadujeme zakotvit do ÚP požadavek na nerušící provozy bez nadměrné dopravní, hlukové a emisní zátěže, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.

11

Odůvodnění: Tyto plochy dopravně, emisně i hlukově významně zatíží lokalitu našich pozemků, která je již nyní v tomto ohledu přetížena nad zákonné limity. Pokud město zamýšlí vybudovat zde novou městkou čtvrť, což považuji za záměr nanejvýše zpochybnitelný, měla by to být čtvrť rezidenční, která respektuje venkovský a tradičně zemědělský charakter krajiny, a nikoliv čtvrť průmyslová, která bude mít za následek pokles hodnoty majetku všech současných obyvatel a významné snížení kvality jejich života. Pracovní příležitosti by v takové čtvrti měly být situovány do sektoru služeb, kreativního průmyslu a nerušící výroby.

Plochy podél železnice mohou velmi dobře sloužit i pro vysokopodlažní výstavbu, která na rozdíl od nízkých plechových hal může sloužit jako plnohodnotná hluková bariéra, která však na rozdíl od centra nové městské čtvrti bude více vzdálena od stávající zástavby a vysokopodlažní výstavba zde tedy není tolik konfliktní. Navíc bude navazovat na výškovou výstavbu již nyní existující u ul. Vídeňské.

Viz i odůvodnění námitky č. 10.

12

2. Požadujeme jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách stanovit realizaci **komunikací DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2 vč. MÚK Moravanské mosty**, která musí **předcházet** jakékoliv výstavbě v rozvojových plochách. Stejně tak musí výstavbě předcházet **realizace kapacitních inženýrských sítí**, zejm. kanalizace a **protipovodňových opatření**. Tyto podmínky je nutné výslovně uvést v předmětných textových částech ÚP. Požadujeme tuto podmínku vymezit pro všechny rozvojové lokality **Pr-2, Pr-5, Pr-6** bez výjimky. Požadujeme v textové části odůvodnění vypustit části, které tuto podmínku zpochybňují a nedefinují jako blokační a etapizační (str. 46 a 124).

12

Odůvodnění: Je zásadní, aby dopravní obsluha nové výstavby probíhala z ul. Vídeňské, což v aktuálním stavu s železničním přejezdem a podjezdem u OC Futurum není kapacitně možné. Zásobování stavby i provozu nové výstavby přes intravilán Přízřenic a Heršpic není kapacitně možné. Dopravní přitížení rezidenční ul. Moravanské a návazně ul. Kšírové je neakceptovatelné. Realizace MÚK a navazujících obchvatů je jediným možným řešením, které musí předcházet jakýmkoliv změnám v území. Aktuální stav kanalizace rovněž neumožňuje napojení rozsáhlejší výstavby.

13

13. Požadujeme, aby v textové části ÚP a v podmínkách pro pořízení územní studie (US-25 a US-35) byl jasně stanoven požadavek na podrobnou **etapizaci** rozvoje rozvojových ploch vč. časové osy v dlouhodobém horizontu. Každá etapa musí mít rozsah, který přírůstkem obyvatel, rozsahem stavebních prací i nároky na infrastrukturu neohrozí kvalitu života v etapách přechozích. Nová etapa musí být otevřena pro výstavbu vždy až po důsledném dokončení a stabilizaci té předchozí i vč. občanské vybavenosti a infrastruktury.

13

Odůvodnění: I pokud bude existovat jasný regulační plán pro výstavbu v území, je stěžejní, aby tato výstavba měla řád i v čase. Je nezbytné, aby vzhledem k aktuálnímu velmi nízkému počtu obyvatel lokality byl přírůstek v čase přiměřený a nikoliv lavinový. Příliš prudké navýšení počtu nových obyvatel daných lokalit povede k vytváření „ghett", u jejichž obyvatel nelze očekávat vybudování vztahu ke sdíleným prvkům. Stávající počet obyvatel lokality je cca 1000, plánovaný cca 14 000, což je významný nepoměr a tento nárust musí být etapizován v řádu vyšších desetiletí.

Požadujeme, aby tato etapizace odpovídala reálné poptávce a rychlosti růstu počtu obyvatel Brna, neboť finální stav je v tomto ohledu aktuálně silně nadhodnocen. Chceme rovněž, aby nová zástavba plynule navazovala na stávající strukturu a nevznikaly chaoticky „ostrůvky v polích", jako se stalo u výstavby autolakovny Jantar. K tomu dojde, pokud se k výstavbě uvolní příliš velké území najednou. Tento požadavek také má za cíl alespoň zdánlivě přirozený růst města. Nerespektování tohoto požadavku je přímým porušením § 19 čl.1 odst. f) stavebního zákona.

14

14. Požadujeme v textové části ÚP (karty lokalit) jako **podmínku výstavby** v rozvojových plochách jednoznačně zakotvit nutnost přednostního využití ploch **brownfields, proluk a ploch přestavby** v rámci širšího centra Brna. Jedná se např. o realizaci ŽUB a návazného Jižního centra, čtvrti Trnitá, Zbrojovky a dalších brownfields. V rámci textové části požaduji jednoznačně stanovit u rozvojových lokalit jejich prioritu a pořadí v jakém by se měly rozvíjet, jakožto vodítko pro rozhodování samospráv.

14

Odůvodnění: V rámci trvale udržitelného rozvoje i vzhledem ke směřování tohoto ÚP ke kompaktnímu městu považujeme za stěžejní, aby dříve, než dojde k porušení hranice zastavěného území, devastaci polí s nejvyšší bonitou půdy a výstavbě na zelené louce, došlo k zástavbě pozemků v centru města, které byly dosud blokovány kvůli nevyjasněné poloze nádraží a taky na brownfields a v prolukách, kterých je v brněnském širším centru více než dostatek. Tyto plochy mají zásadní výhodu v již přítomné infrastruktuře a v dopravní dostupnosti z centra. Toto je premisa, na které se jednohlasně shodují názory odborníků i nadřazených ÚPD.

Tyto plochy budou schopny bohatě pokrýt poptávku po rozvojových plochách pro komerční a rezidenční výstavbu na dlouhou dobu do budoucna. Brno oproti např. Vídni, která je mu urbanismem velmi podobná a ze které si můžeme brát příklad, má v kompaktnosti svého centra zásadní rezervy. V rámci centra Brna se nachází i neúměrné množství výrobních areálů, které kvůli svojí nízké podlažností velmi neefektivně využívají prostor města. Pokud Brno si za svůj cíl vytyčí zkompaktnění širšího centra a nastaví svoji politiku tak, aby pobízela k efektivnímu využití těchto problematických lokalit (např. i penalizací při jejich ponechání ladem), nebude mít o příležitosti k výstavbě nouzi. Kompaktní město vzniká zahuštěním stávajícího, nikoliv výstavbou na zelené louce.

Výjimkou z této podmínky je možno akceptovat výstavbu RD v plochách B/r1 – B/r2 doplňující stávající zástavbu, které do této oblasti tradičně patří a jejichž umístění blíže centru města je problematické. Nedostatek příležitostí k bydlení v rodinném domě se zahradou na území Brna je jedním ze zásadních důvodů ke stěhování obyvatel za hranice města a nárustu dopravy. Plochy Přízřenic a Dolních Heršpic jsou k tomu účelu více než vhodné.

Vymezení rozvojových ploch a výstavby na nich na zemědělské půdě nejvyšší třídy ochrany je přímým porušením Zákona č. 334/1992 Sb. (Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu), zejm. jeho § 4 a § 5 – v kontextu naprostého dostatku jiných dostupných ploch v rámci intravilánu Brna, které neoplývají půdou této bonity.

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.

15. Požadujeme v ÚP zakotvit jako podmínku jakékoliv výstavby v rozvojových plochách **zlepšením životního prostředí** této lokality, a to nejdříve ovzduší tak, aby nedocházelo k překračování dovolených hodnot hygienických požadavků na ovzduší. Do té doby nelze, ze zdravotních důvodů plynoucích z nadlimitního znečistění ovzduší, o dalším rozvoji území uvažovat. Možným řešením je např. důsledná kontrola emitentů v rámci stávající prům. zóny (např. REMET) a také řešení zeleně v okolí rychlostních komunikací. Požadujeme posouzení vlivu na životní prostředí EIA.

Odůvodnění: Navrhovaný ÚP neřeší kvalitu a ochranu ovzduší, zejména úroveň znečištění ovzduší částicemi PM2,5 a PM10, Z informací Odboru životního prostředí Magistrátu města Brna vyplývá, že 100% území městské části Brno-jih je zařazeno do seznamu území se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodu překračování denního imisního limitu pro škodlivinu PM10. Překračování limitů v městské části Brno-jih především souvisí se značným dopravním zatížením a zejména s tím, že dopravně nejzatíženější komunikace vedou přímo v této městské části. Místo toho, aby byla stávající kvalita ovzduší zlepšena, uvažuje návrh ÚP s dalším dopravním zatížením uvedené oblasti dopravou související s navrženou průmyslovou zónou a celkově vysokou využitelností území. V tomto případě jde o porušení nařízení vlády č. 597/2006 Sb., ze dne 12. prosince 2006 o sledování a vyhodnocování kvality ovzduší. Nerespektování tohoto požadavku je také přímým porušením § 19 čl.1 odst. c) stavebního zákona.

16. Žádáme zpracovatele i zadavatele, se řídili **veřejně pronesenými sliby** zástupce statutárního města Brna **primátora Romana Onderky**, které zásadním způsobem ovlivnily výsledky referenda v r. 2010, a díky nimž byla zachována územní celistvost Brna. V současném návrhu bohužel nejsou žádným způsobem reflektovány. Jedná se např. o prohlášení: „...žádná výšková budova o 5-6. podlaží zde postavena nebude...", Brno směnilo pozemky, „aby zde mohlo zachovat zástavbu, která bude vyhovovat obyvatelům této MČ." a další.

17. Požadujeme umístit v rozvojových plochách centrální velkorysou **plochu koncentrované zeleně** (např. lesopark v kombinaci s dětskými hřišti a sportovními aktivitami, jezírkem sloužícím mj. k zadržení vody v krajině), která bude sloužit všem jeho obyvatelům a bude odpovídat rozsahem rozvojovému území a bude tedy v měřítku plánu zakreslena. Pokud nebude přímo umístěn, požadujeme prověření jeho polohy zakotvit v zadání územní studie (ÚS-25 a ÚS-35).

Odůvodnění: Rekreační areál u řeky Svratky není v docházkové vzdálenosti z rozvojové lokality. Zeleň v rámci vnitrobloků není nutně veřejná, a tedy přístupná všem. Je tedy vhodné vymezit prostory pro komunitní park pro všechny, nové i stávající obyvatele městské čtvrti. Tato plocha také povede ke zlepšení klimatu a životního prostředí celé lokality. Dále viz odůvodnění připomínky č. 11.

18. Požadujeme jasné procentuální zakotvení **vysokého podílu zeleně** ve všech návrhových plochách rozvojového území. Konkrétně požadujeme navýšení povinného podílu zeleně v obytných a smíšených obytných plochách v kartách předmětných lokalit na 40 % a doplnění povinného podílu zeleně ve všech ostatních plochách 30 %.

Odůvodnění: Zeleň, která je v ÚP předepsána pro obytné a smíšené plochy v rozsahu 30 % vnímáme jako hrubě nedostatečnou. Pro ilustraci, městský blok Pekárenská, Smetanova, Kounicova, Veveří zahrnuje 36 % zeleně ve vnitrobloku, což je hodnota pro intenzivně zastavěné kompaktní centrum města. Nikoliv pro předměstskou čtvrť. U této okrajové části Brna je s ohledem na aktuální překročené emisní a hlukové limity zásadní, aby bylo množství mnohem větší. Požadovaná hodnota 40 % je tedy stále kompromisní.

Návrh ÚP není v současné době schopen v daném měřítku finální míru zeleně komunikovat, a ačkoliv uvádí, že zeleň je součástí zamýšlených návrhových ploch, je zde i jedna nekoncepčně umístěná plocha zeleně, která toto pravidlo porušuje a narušuje celkovou důvěryhodnost konceptu rozmístění zeleně. Vznikající dokument o systému sídelní zeleně rovněž nevyvolává důvěru, neboť dosud není vydán a není závaznou součástí ÚP. Zásadním důvodem, proč tento postup ale považujeme za chybný, je právní vymahatelnost vzniku zelených ploch v rámci pozemků investorů, kteří v grafické části ÚP zelené plochy mít nebudou, a tedy s nimi nebudou počítat a podniknou všechny kroky k tomu se jim vyhnout, což je vzhledem k tlaku developerů na zisk pochopitelné.

Aktuální požadavek na 30 % zeleně také koreluje s požadavkem vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 21, čl. (3), kde je již definován koeficient vsakování 0,4 pro RD a 0,3 pro BD. Považujeme tedy za zásadní, aby tyto hodnoty byly územním plánem oproti zákonnému minimu v této předměstské části města navýšeny.

[redacted]

V Brně, dne 28.6. 2021

MMB/0345955/2021
Námitky

MMB/0345955/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v rámci návrhu ÚPmB převést všechny rozvojové plochy Dolních Heršpic a Přízřenic na plochy nestavební (orná půda a územní rezervy), toto celé území nejdříve řešit podrobnými územními studiemi, poté podle studií, po všeobecné diskuzi, vymezit rozvojové plochy v tomto území do nového ÚPmB.

Územní plán obce je základním strategickým dokumentem, který definuje zejména hlavní principy dalšího rozvoje území obce, navrhuje koncepci městské infrastruktury a poté stanovuje základní podmínky pro využití území. V platném ÚPmB i v Konceptu je území Přízřenic, Dolních a Horních Heršpic dlouhodobě sledováno a vymezeno pro rozvoj nových městských čtvrtí, je to (vedle dalších lokalit) hlavní rozvojový záměr v dlouhodobé strategii rozvoje města. Pro rozvojové území Brno – jih proto byly zpracovány koncepční územní studie (Atelier ERA, 2009 a na základě oponentního posudku dopracovalo studii pro změnu územního plánu UAD STUDIO, s.r.o. 2011). ÚS „Rozvojové území Brno-jih – dopracování" byla v roce 2011 schválena jako podklad pro změnu ÚPmB a podle této koncepce je zpracován také Návrh ÚPmB, v upravené podobě podle současné strategie rozvoje města a na základě připomínek uplatněných k Návrhu (06/2020). V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které prověří a navrhnou funkční řešení území ve větší podrobnosti a v zadání zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Zpracování územních studií je neopominutelnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území a současně v kap. 14.1 Výroku jsou stanoveny strategické investice města do technické infrastruktury, které podmiňují rozvoj tohoto území (zejména systém PPO, dopravní infrastruktura DH/1, DH/2, Pr/1, Pr/2). Požadavek na podrobné prověření využití území formou ÚS je v Návrhu ÚPmB závazně zakotven a tímto i splněn požadavek této námitky. Pro další plánování infrastruktury města je však nezbytné vymezit v územním plánu předpokládaný územní rozvoj a tuto koncepci rozhodnutím samosprávy (v ZMB) schválit. Bez tohoto kroku by nebylo možné zdůvodnit prostředky vynaložené z veřejných rozpočtů na další stupně přípravy strategických investic a na zpracování navazujících ÚPP – tj, územních studií pro podrobné řešení strategických rozvojových území. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na převedení rozvojových ploch na plochy nestavební zohlednit, proto nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3" na úroveň „2" v návaznosti na stávající zástavbu RD.

Věcně shodnou připomínku uplatnila také samospráva MČ Brno-jih. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již

MMB/0345955/2021
Námitky

existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno snížení výškové úrovně „3“ v lokalitě Pr-6 podél Moravanské na funkční typ B/r2.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB stanovil výškové úrovně zástavby v lokalitě na základě vlastní odborné erudice s ohledem na význam budoucí městské třídy HH/31 a dostupné ÚPP. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Zpracovatel na základě vlastního odborného posouzení navrhne snížení výškové úrovně „3“ na úroveň „2“ v plochách, které navazují na stabilizovanou zástavbu Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno v textu karet lokalit zakotvit podmínku maximálního navýšení výšky zástavby o 1 podlaží oproti sousedící stávající zástavbě.

Požadavek svojí podrobností přesahuje koncepční charakter ÚP a proto jej není možné zohlednit. Přiměřenost počtu podlaží je nutné posuzovat v navazujících řízeních podle konkrétního řešení záměru na změnu při zohlednění specifik přiléhajícího území. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“.

Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem ke snížení výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky na plynulý přechod výškových úrovní zástavby zohledněny a nebude formulován další pokyn k úpravě Návrhu.

MMB/0345955/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do návrhu ÚPmB v textu Výroku zakotvit pro ÚS možnost odchýlit se od funkčního a prostorového řešení vymezeného v ÚP. Tento požadavek do textu Výroku je z pohledu pořizovatele nadbytečný. Návrh ÚPmB zohlednil předchozí koncepci navrženou v Konceptu i následné podrobnější ÚPP pořízené pro území Přízřenic a Dolních Heršpic, ale současně zapracoval (na základě pokynů pořizovatele a připomínek dotčených orgánů) aktuální požadavky na koncepci městské infrastruktury a současnou strategii a doporučení samosprávy v oblasti prostorového rozvoje města. Nelze tedy souhlasit s tvrzením, že připomínkovaný Návrh ÚPmB zobrazuje zastaralou koncepci z roku 2011.

V textu Výroku v kap. 12 jsou na území Přízřenic a Dolních Heršpic vymezeny územní studie US-25 a ÚS-35, které navrhnou komplexní řešení území ve větší podrobnosti. Při zahájení procesu pořizování ÚS bude pro tyto studie zformulováno podrobné zadání, které zohlední také názor místních samospráv, zástupců veřejnosti a odborníků. Současně je potřeba zajistit kontinuitu procesu přípravy městské infrastruktury a koordinovat vazby na širší území podle jednotné koncepce, proto platná právní úprava předpokládá pro územní studie definované v kap. 12 Výroku logickou návaznost na základní koncepci územního plánu. Pokud budou studie pořízeny pro účel rozhodování v území, musí být zpracovány v souladu se závaznými regulativy územního plánu. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek na možnost zcela odlišného řešení ÚS v textu Výroku zohlednit.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Požadavek věcně směruje na vymezení účasti veřejnosti v textu Výroku při formulaci zadání a tvorbě ÚS podle kap. 12 Výroku.

Pořizování ÚS závazně definovaných v ÚP se řídí platnými právními předpisy, k běžné praxi úřadu územního plánování v Brně patří komunikace se samosprávou městských částí během pořizování územních studií (tzn. konzultace zadání a účast zástupců MČ na vybraných výrobních výborech, prezentace výsledného díla pro MČ). Tato komunikace přesahuje obvyklou pořizovací praxi podle zákonné úpravy pro zpracování ÚS a vytváří také dostatečný prostor pro uplatnění názoru místní komunity. Z výše uvedených důvodů nebude formulován pokyn k úpravě Návrhu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je požadováno do řešeného území ÚS-35 zahrnout celou plochu lokality Pr-6.

Z důvodu, že se jedná o část území se sceleným vlastnictvím pozemků lze koordinovat a řešit lokalitu jako jeden celek přímo dokumentací pro územní rozhodnutí. Podmiňovat rozhodování v území pořízením ÚS se na rozdíl od zbývající části území jeví jako nadbytečné a nehospodárné z pohledu čerpání veřejných prostředků na pořízení ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na předepsání „veřejné mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže“ ve spojitosti s pořízením ÚS podle kap. 12 Výroku.
V textové části Výroku v kap.12 je stanovena podmínka pořízení Územních studií ÚS-25, ÚS-32 a ÚS-35, které budou po jejich pořízení a schválení podkladem pro rozhodování v území. Tímto je naplněn požadavek na pořízení podrobných UPP pro rozvojové lokality na území Brno-jih. Podle platných právních předpisů není možné v textu ÚP předurčit proces pořízení územní studie formou veřejné mezinárodní architektonické soutěže, také s ohledem na hospodárné využívání veřejných finančních rozpočtů. V mimořádně exponovaných a významných územích a v odůvodněných případech však o takové soutěži může rozhodnout samospráva města, i z občanské iniciativy, konkrétní způsob pořízení ÚS bude tedy řešen ve chvíli zahájení pořizování jednotlivé studie. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno umístění městské třídy v k.ú. Dolní Heršpice a Přízřenice ve větší vzdálenosti od stávající zástavby; omezení automobilové dopravy v tomto koridoru; prověření řešení bez městské třídy; v místě městské třídy umístit jen obslužnou komunikaci pro uzavření stávající zástavby; upravit výškovou úroveň zástavby. V případě nezapracování toto prověřit v rámci územní studie ÚS-25 a ÚS-35.
Dalším odsunem západním směrem by vznikl obtížně urbanizovatelný pás mezi „obchvatovou“ komunikací a „odsunutou“ městskou třídou. Uvnitř území se bude jednat pouze o obslužné komunikace s případným vedením hromadné dopravy středem území, aby byla zajištěno plošné pokrytí hromadnou dopravou. Nízkopodlažní zástavba neodpovídá požadovaným podmiňujícím investicím, přechody mezi původní a novou zástavbou jsou řešeny odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby.
Požadavek na omezení průjezdnosti je nad podrobnost územního plánu a je předmětem úpravy organizace dopravy.
Jiné řešení uspořádání území nebylo předmětem projednání.
Rámec řešení územních studií ÚS-25 a ÚS-35 je uveden v kap. 12. a bude podkladem pro zpracování zadání územní studie.
Návrh nového ÚPmB stanovuje podmínky pro pořízení ÚS pro rozhodování v území, není to vlastní zadání územní studie. Ani zadání však nemůže požadovat prověřit jiné řešení, které by bylo v rozporu s řešením územního plánu. Toto je možné řešit jiným typem podkladu např. pro změnu územního plánu. Takový typ prověření však není územním plánem předepsán.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje na změnu koncepce městské čtvrti v rozvojových lokalitách v území Brno-jih, je požadována kvalitní rezidenční čtvrť s dostatkem zeleně a ploch rekreace, s pracovními příležitostmi ve službách, lehkém průmyslu a nerušící výrobě.
Jako územně plánovací podklad pro nový ÚP byla zpracovateli poskytnuta Územní studie rozvojové území Brno-jih, dopracování (UAD studio, 2011). Zpracovatel návrh dle této územní studie nepřevzal v celém obsahovém rozsahu a řešení upravil dle svého odborného názoru Koncepční řešení rozvoje je nastaveno pro městskou čtvrť s lokálními centry,

MMB/0345955/2021
Námitky

s dostupnou veřejnou vybaveností, obsluhovanou novou páteřní komunikací, nikoliv výhradně pro nízkopodlažní rodinnou zástavbu. V kontaktu s železniční tratí jsou vymezeny plochy pracovních příležitostí určené pro produkční funkce (výroba a skladování, lehká výroby), které mají samostatně řešenu dopravní obsluhu komunikací DH/1, napojenou po komunikaci Pr/2 přímo na rychlostní komunikaci v ulici Vídeňská. Plochy průmyslu jsou v těchto místech při trati vymezeny již v platném ÚPmB, nejde proto o zcela nové řešení využití území oproti dnes platnému stavu.
MČ Brno-jih, jako představitel místní samosprávy uplatnila k řešení v Návrhu ÚPmB dílčí připomínky a požadavky, řešení rozvojového území jako celek neodmítla. Výsledkem byla mimo jiné dohoda s pořizovatelem na nahrazení jedné velké ÚS-25 dílčími územními studiemi, které tak mohou ve své podrobnosti lépe cílit na řešení menších celků v rozvojové lokalitě.
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih s důrazem na posílení ploch zeleně v navrhované zástavbě a snížení výškových úrovní zástavby v územích, která navazují na stabilizovanou zástavbu. Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-jih zohledněny pokynem na doplnění výše uvedených principů do podmínek pro pořízení ÚS-35, do karet lokalit v území řešeném studií a k úpravě výškových hladin v grafické části Návrhu za účelem vytvoření plynulého přechodu mezi již existující zástavbou a novou urbanistickou strukturou. Tímto jsou požadavky z námitky přiměřeně zohledněny a doplněné podmínky pro územní studie ÚS-25 a ÚS-35, zpřesněné v kartách lokalit, umožní navrhnout v rámci řešeného území plnohodnotnou městskou rezidenční čtvrť s dostupnými pracovními příležitostmi a dostatkem ploch pro rekreaci a městskou zeleň.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s umístěním ploch výroby a skladování P v rozvojové lokalitě Pr-2; v případě ponechání ploch výroby požaduje, aby se jednalo výhradně o plochy nerušící výroby E; u těchto ploch dále zakotvení požadavku na nerušící provozy, které mohou nekonfliktně sousedit s obytnými a smíšenými plochami.
Územní plán v rámci kontinuity městského plánování podporuje výstavbu v dlouhodobě sledovaných lokalitách jako jsou Bosonohy, Přízřenice a Dolní a Horní Heršpice. Tato území na „zelené louce“ jsou „uvnitř“ zastavěného území města a jsou koncipována jako nové čtvrti - jejich způsob využití není plánován jako monofunkční (pouze rezidenční), zahrnuje ve vyvážené skladbě bydlení, občanské vybavení, sport i výrobu.
Pro lokalitu Rozvojové území Brno - jih byla v minulosti zpracována územní studie (ÚS) ve dvou variantách, která danou lokalitu podrobně a komplexně analyzovala (Atelier ERA, 2009). Územní studie byla dále na základě odborného oponentního posudku a na základě dialogu s odbornou veřejností a obyvateli dopracována v r. 2011 (UAD STUDIO, s.r.o.). V září 2011 byla ÚS „Rozvojové území Brno – jih – dopracování“ schválena jako podklad ke změně ÚPmB. V návaznosti na toto rozhodnutí byl zpracován i Návrh ÚP.
Optimální cílové využití rozvojové lokality Pr-2 U Tratě vychází z toho, že se jedná o území zatížené zejména hlukem z významných dopravních tras nadmístního významu (E461, D1, železniční trať č. 250). Navržené uspořádání ploch, od ploch pro průmysl a skladování, ploch lehké výroby po plochy smíšené obytné, vytváří přechod k navrhovanému rozvoji obytného území navazujícího na dnešní zástavbu převážně vesnického charakteru. Následné umísťování jednotlivých staveb v plochách pro průmysl a skladování určených pro velkokapacitní skladování či výrobu generující vysoké nároky na nákladovou dopravu je

podmíněno realizací dopravní a technické infrastruktury a protipovodňovou ochranou. Lokalizace těchto ploch také váže na dobrou dopravní dostupnost silniční i železniční dopravou a současně do území přináší možnost pracovních příležitostí pro občany městské části.
Uvedené plochy výroby a skladování nejsou v majetku města Brna, ale z většinové části v majetku fyzických nebo právnických osob. Tyto plochy jsou již ve stávajícím platném ÚPmB vymezeny jako návrhové plochy pracovních aktivit – PP. Také ve všech variantách Konceptu ÚPmB byly plochy této lokality navrženy pro funkci P – plochy výroby a skladování. Změnu funkčního využití pozemků lze připustit pouze v odůvodněných případech opodstatněných veřejným zájmem, kdy potřeba regulace převažuje nad zájmem zachování stávajícího stavu území. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání.
Požadavku na nerušící provozy je v předmětných rozvojových lokalitách vyhověno tak, že na plochy C – smíšené obytné, příp. V – veřejné vybavenosti vždy navazují pouze plochy lehké výroby E, které ve své specifikaci způsobu využití (viz kap. 6.3.3. Závazné textové části ÚP) mají stanoveno „…které nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, tzn. že požadavku námitky je vyhověno již samotným funkčním určením ploch a jejich podmínkami využití. Kapitola Pojmy Závazné textové části dále uvádí, že nerušící výrobou a službami je myšlena „výroba a služby, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením a předpokládaným dopravním zatížením nenarušuje svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru“.
Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.

Námitka č.12
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách realizací páteřních komunikací a technické infrastruktury.
V rámci územního plánu jsou v kap. 14.1 Výroku stanoveny podmiňující strategické investice, které jsou nezbytné pro realizaci výstavby v rozvojových lokalitách. Na území Brno-jih jde zejména o dopravní infrastrukturu DH/1, DH/2, Pr/1, PR/2, HH/31 a opatření PPO.
Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci seznamu strategických investic v kap. 14.1 Výroku, tímto je naplněn požadavek definování podmiňujících investic.

Námitka č.13
Výrok:
Námitce se vyhovuje jiným způsobem.
Odůvodnění:
Požadavek věcně směruje ke stanovení podrobné etapizace rozvoje území včetně časové osy.
Návrh nového ÚPmB pořadí změn (etapizaci) ve smyslu § 19 odst. 1 písm f) stavebního zákona a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v grafické ani v textové části nestanovuje. Za účelem efektivního rozvoje území obce ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Do rozvojové oblasti č. 7 náleží i rozvojové lokality Přízřenic. Strategické oblasti tak do jisté míry nahrazují etapizaci, nebo také pořadí změn v území. V rozsahu celého územního plánu je většina nadřazené dopravní a technické infrastruktury včetně protipovodňových opatření velmi časově a ekonomicky náročná. Z tohoto důvodu není možné stanovit běžnou etapizaci. Územní plán proto prostřednictvím strategických rozvojových oblastí stanovuje priority pro rozvoj města nepřímo, přičemž nabízí

MMB/0345955/2021
Námitky

ekonomický model nákladnosti strategických investic v podrobnostech uvedených v textové části odůvodnění v kap. 15.3. a kap.17. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Požadavek na stanovení podrobné etapizace pro konkrétní území v rámci územní studie lze uplatnit v procesu formulace zadání při zahájení pořizování ÚS. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.14

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

V rámci námitky je požadováno stanovení podmínky pro jakoukoliv výstavbu v rozvojových plochách Přízřenic přednostním využitím ploch přestavby v širším centru (např. ŽUB a Jižní centrum, čtvrti Trnitá a Nová Zbrojovka).
Požadavek na efektivní využití přestavbových ploch v zastavěném území města je obsažen v základních principech urbanistické koncepce v kap. 3.1 Výroku a vysvětlen v kap. 5.3 Odůvodnění. Za účelem efektivního rozvoje území Návrh ÚPmB vyhodnotil a určil 9 strategických oblastí, uvedených v odůvodnění v kap. 5.16 . Mezi první 4 prioritní lokality jsou zařazeny jižní čtvrť Trnitá, rozvojová oblast Špitálka a brownfield Nová Zbrojovka, tímto je naplněn také požadavek námitky. Ve výroku v kap. 14.1 je pak uveden seznam strategických investic, které jsou pro rozvoj lokalit podmiňující. Podmíněnost rozvojových strategických oblastí investicemi je popsána v kap.17. Odůvodnění. V rámci územního plánu jsou nastaveny základní principy možného výhledového rozvoje a vytvářeny územní podmínky pro rozvoj území. To, které území bude přednostně rozvíjeno je otázkou rozhodnutí samosprávy města o soustředěném investování a rozvíjení jednotlivých lokalit.
V koncepci nového ÚPmB je požadavek prioritního rozvoje v širším centru zakotven ve výše popsaných kapitolách textových částí a tímto je požadavek námitky naplněn.

Námitka č.15

Výrok:

Námitce se vyhovuje jiným způsobem.

Odůvodnění:

Je požadováno zakotvit do ÚP podmínku na zlepšení životního prostředí před jakoukoliv výstavbou v rozvojových plochách.
Ze závěrů SEA vyhodnocení vyplynulo, že Návrh ÚPmB jako celek nevyvolá při respektování zákonných požadavků, požadavků k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí obsažených v SEA vyhodnocení a požadavků uvedených ve vyjádření příslušného úřadu, tj. OŽP KÚ JMK závažné střety s ochranou životního prostředí a veřejného zdraví. Pro rozvojové plochy DH-1, DH-5, DH-6, DH-7, Pr-2, Pr-3, Pr-4, Pr-5, Pr-6 je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně. Z hlediska hluku je doporučováno zejména při zastavování ploch průmyslu a komerční vybavenosti a při vkládání dopravních staveb do území zajistit dodržení hlukových limitů vůči nejbližším hlukově chráněným prostorům resp. plochám určeným pro bydlení. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví je doporučováno v další fázi projektové přípravy konkrétních staveb v rámci výrobních ploch vypracovat na základě konkrétních aktuálních informací o projektu a podmínkách v území hlukovou studii dle případného požadavku KHS, a to se zohledněním možných kumulativních resp. synergických vlivů; před umisťováním záměrů do konkrétních ploch, zejména výrobních, obchodních a logistických funkcí, zajistit napojení na dopravní

MMB/0345955/2021
Námitky

infrastrukturu vyššího řádu tak, aby nedocházelo k zatížení obytných zón tranzitní a nákladní dopravou, a to včetně fáze výstavby.
Doporučená opatření se týkají navazujících řízeních při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zapracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zapracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8.2 Odůvodnění.
Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námitce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

Námitka č.16
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka se netýká věcného řešení Návrhu ÚPmB. Pořizovatel není v rámci procesu pořizování ÚP kompetentní vyhodnocovat veřejné sliby primátora Romana Onderky z roku 2010. Námitka neobsahuje konkrétní podnět k opakovaně projednávanému Návrhu ÚPmB (06/2021), z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.17
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-jih a to doplnit do podmínek pořízení územní studie ÚS-35 požadavek navrhnout dostatečné zastoupení městské zeleně a její umístění ve funkčních plochách zajišťujících vazbu na existující přírodní zázemí (vodní tok Leskavy, Svratky, Moravanského potoka). Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části tedy zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je tedy reagováno i na vaše požadavky. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.

Námitka č.18
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zastoupení zeleně je stanoveno pro dané funkční plochy plošně regulativy, tedy bez ohledu na lokalitu v rámci města. Pokud vyplynula potřeba řešit zeleň integrovanou v rámci funkčních ploch jinak, je tato povinnost zahrnuta do konkrétních karet rozvojových lokalit nebo implementována jako požadavek na řešení v územních studiích, jejímž pořízením je rozhodování o změnách ve vybraných území podmíněno. Regulace v území by neměly zatěžovat vlastníky pozemků nad přípustnou mez, a proto návrh ÚPmB dle zákona vychází z vyhlášky č.501/2006 Sb. Požadavky na řešení sídlení zeleně v této lokalitě jsou obsaženy v předmětu řešení územní studie ÚS-35 (viz kap. 12 závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021
Č.j. MMB: 0345961
Příl.: .....

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

2976

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

NÁMITKY

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail tel. č.	[redacted]

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0345961/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8080

a) Jsem občan/obyvatel města Brna

b) Jsem občan/obyvatel města Brna

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky

Městská část	Královo Pole
Katastrální území	**Sadová**
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	**A)** p.č. 21/1, 21/2, 22/1, 7/3, 5, 6, 4210/1, 4211/1, 4211/2 (plocha pod příjezdovou cestou k Domovu pro seniory) **B)** p.č. 4/1, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/13, 3/6, 3/5, 3/17, 3/10, 2, 3/7, 16/8 (ulice Zaječí hora) **C)** p.č. 102/1 (ulice Menšíkova) **D)** p.č. 17/1, 17/2, 19 a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1
Rozvojová lokalita	**Sa-1**

Text námitek včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy příloh:

Počet příloh: ……1…… celkový počet stran všech příloh……3……..

A) Vznášíme námitku proti označení (zařazení) **parcel č. 21/1, 21/2, 22/1, 7/3, 5, 6, 4210/1, 4211/1, 4211/2** jako „**V/a3/n**“, tedy plocha veřejné vybavenosti s areálovou strukturou zástavby výškové úrovně 6-16m s lokální dominantou do 25m přednostně pro zdravotní a sociální péči.

Cílem námitky není bránit jakékoli výstavbě v lokalitě, ale stanovit jasnější regulativy pro takovou výstavbu s ohledem na již realizovanou zástavbu v lokalitě a poměry v okolí. S ohledem na **nevhodně povolenou zahuštěnou zástavbu vysokých bytových domů vybudovanou developery**, zejména mezi ulicemi Menšíkova a Jarmily Kurandové (kam ještě přibydou dva další nyní povolené bytové domy, další se aktuálně staví v ulici Zaječí hora a při ulici Kociánka), máme důvodnou obavu, že ve svahovitém terénu uvedených pozemků by se situace mohla při budoucí výstavbě opakovat, tedy že

a) zástavba bude obdobně nevhodně zahuštěna nebo jinak koncentrována či předimenzována,
b) zástavba bude umístěna blízko úzké komunikace pod naším domem,
c) mezi stavbami budou vytvořeny velké plochy bez zeleně, vyplněné dlažbou nebo asfaltem (areálová výstavba; potřeba parkování ať už u případných zdravotnických zařízení či bytových domů),
d) bude využita maximální možná výška 16 m již na horní straně svahu u stávající komunikace vedoucí k Domovu pro seniory, čímž by spodní strana výstavby mnohonásobně převýšila výšku 16m a výsledná stavba by byla neúměrnou hmotou v krajině. Také nelze vyloučit variantu, že by došlo k navážce k vyrovnání povrchu k výstavbě, čímž by se problém prohloubil, neboť by budoucí výstavba nevhodně čněla vůči svému okolí. K tomu navíc přibyla změna, kdy **výšková úroveň „3“ byla doplněna o možnost dominanty do 25m**. To by nejen zkazilo výhled na panorama města Brna, ale v takovém případě by nezbytně došlo k narušení soukromí všech obyvatel našeho domu, neboť na danou stranu jsou situovány nejvyužívanější části bytu, tj. obývací pokoje spojené s kuchyňským koutem, přičemž moderní architektura klade důraz na prosklené stěny nejen obývacích pokojů, což je i případ našeho domu.

1 1

Nejde zde jen o pozemky města Brna, na které byla zpracovávána (nezávazná) objemová studie (podle které mají stát pod naším domem bytové domy a domy s pečovatelskou službou), ale též k nám nejbližší pozemek p.č. 21/1 ve vlastnictví ČR. Nelze totiž vyloučit, že stát, nebo město pozemek/pozemky v budoucnu prodají nebo jinak na nich umožní výstavbu developerům, aniž by následně město mohlo efektivně ochránit obyvatele před nadměrným vytížením daného území včetně výškových limitů, jak se to mnohde děje za stávajícího územního plánu.

Popsané situace a) až d) by ohrozily naše vlastnictví a snížily jeho hodnotu (nejen finanční, ale zejména tu nehmotnou spočívající ve výhledu na město a krajinu a v absenci pohledových imisí z jižní strany domu). A to jak blízkostí výstavby k našemu domu, tak zejména ztrátou výhledu na panorama města Brna, který má být z lokality Sadová chráněn navrhovaným územním plánem (viz dále). Protože se jedná o pozemky vzdálené jen přes úzkou silnici, vedla by případná výstavba v rámci výškového limitu „3“ včetně dominanty do 25m nezbytně:

- ke ztrátě soukromí (zmíněné prosklené obývací pokoje, jídelny, ložnice, balkony a terasy),

- k navýšení hlukové zátěže (v současnosti je hluková hladina neustále zatížena „pouze" provozem z vytížené silnice Kociánka a z páteřní železniční trati na Tišnov),
- k významnému snížení dopravní bezpečnosti, neboť by se na krátkém úseku „potkávala" v obousměrném provozu vozidla obsluhující Domov pro seniory (včetně vozidel integrovaného záchranného systému), vozidla směřující do nové soukromé výstavby nad Domovem pro seniory (v územním plánu označena jako „C/r2"), vozidla k budově K4, to vše s vozidly vyjíždějícími a najíždějícími do garáže našeho bytového domu a do nové plánované výstavby dle návrhu územního plánu (kde bude dána z logiky věci zvýšená doprava jak při větším počtu zdravotnických zařízení či jednoho velkokapacitního, nebo dokonce při výstavbě několika bytových domů) – to vše jen z pohledu vozidel, neboť chodci (ať už senioři či rodiny s dětmi) na tom budou v takovéto koncentraci dopravy daleko hůře i pokud budou vybudovány chodníky,
- ke ztrátě pohody bydlení (vše shora uvedené v koncentrované podobě včetně ztráty vzrostlé zeleně, která se na předmětných pozemcích v současné době nachází).

Nelze opomenout ani stavební ruch a imise při výstavbě (která bude s ohledem na rozsah území a s ohledem na návrhy využití území značně dlouhodobá) a z výstavby plynoucí omezení přístupu k jedinému výjezdu z garáže v domě (využívaného všemi obyvateli bytového domu), čímž by vznikaly dopravně kolizní nebezpečné situace ať už při výstavbě, tak i při následném užívání zahuštěné budoucí výstavby, případně také imise související s provozem nového kompaktního areálu (doprava, klimatizační jednotky, odpadové hospodářství ap.). Čím vyšší výšková úroveň, tím delší doba výstavby a větší zatížení území uvedenými negativy. 1 1

Domníváme se, že vzhledem k terénu a účelu veřejné vybavenosti by stačila **výšková úroveň 2, tj. 3-10 m**. Tato požadovaná výška je míněna od nejvyššího bodu budov ve svahu s tím, že by již nemělo být možno ji jakýmikoli výjimkami (nástavbami, střechami atd.) zvyšovat. Uvedená plocha je rozlehlá cca 27 tis. m^2, neměl by tedy být problém umístit do ní dostatečné a přitom nepřehnané množství nižších staveb sloužících zdravotním a sociálním účelům, i při respektování ochranného pásma železniční dráhy. Zdravotní zařízení byla v minulosti běžně na sídlištích města Brna stavěna o dvou patrech, lze tedy na tuto „tradici" navázat.

Důležitý argument pak spatřujeme ve stanovení **chráněných pohledů na vedutu města** (která je jako Městská památková rezervace Brno chráněna včetně jejího uplatnění v dálkových pohledech), kdy mezi významné vyhlídkové body byla vybrána **lokalita Sadová**. Výhled na Brno je důležitou kulturní hodnotou, která v nemalé míře přispěla k tomu, že jsme se rozhodli bydlet v lokalitě Sadová v konkrétním domě. Kulturní hodnoty mají být při tvorbě územních plánů také chráněny a zohledněny. Námitky proti návrhu územního plánu jsou zákonem poskytnutých nástrojem k ochraně soukromého zájmu vlastníka. Tedy se předpokládá a je legitimní, že můžeme jako vlastníci požadovat ochranu svých soukromých zájmů i v rámci veřejnoprávního procesu tvorby územního plánu. Nemovitost jsme pořizovali s vědomím, že pod domem dojde k výstavbě „občanské vybavenosti" (dle aktuálního územního plánu za účelem sociální péče). Bylo možné oprávněně předpokládat, že se má jednat o občanskou vybavenost pro rozvíjející se lokalitu Sadová, tedy kapacita odpovídající místním poměrům, příp. jako rozvoj sousedního Domova pro seniory. Jestliže je však nyní navrhováno, aby lokalita byla určena pro zdravotnictví a v kombinaci

s možností výšky do 16m, resp. s dominantou **do 25m,** zásadně to může ovlivnit naše vlastnictví co do pohody bydlení, se značným rizikem, že přijdeme o ceněný a chráněný výhled. Například při výstavbě zdravotnického zařízení/kliniky v podobě Bohunické nemocnice, což je schválně přehnaný příklad, ale právě tato nemocnice je v materiálech k návrhu územního plánu dávána za příklad dominanty. K zániku výhledu (a vzniku všech již uvedených negativ) by stačila stavba typu „Bílý dům" na Žerotínově náměstí. Pokud má být Sadová skutečně místem chráněného pohledu, pak by bylo jedině logické, aby předmětná lokalita nesla výškové označení „2". Nikde není definováno, že by měl chráněný pohled být dostupný pouze a jen z veřejného místa. Jestliže může čerpat kulturní hodnotu spočívající v chráněném pohledu na vedutu města celá veřejnost, pak my jako jednotlivci jsme součástí veřejnosti a nemůžeme být diskriminováni tím, že jsme vlastníky nemovitosti s krásným výhledem na Brno, že o něj můžeme přijít a chodit se dívat na Brno z ulice. Z textové části návrhu územního plánu nevyplývá, že by „místo pohledu" mělo být na konkrétním místě, naopak je uvedena celá „Sadová". Místo znázorněné v grafické části návrhu není veřejnosti fakticky přístupné (soukromé oplocené pozemky, oplocený areál Domova pro seniory) a ani není odůvodněno, proč by mělo být přesně v daném místě. Považujeme proto za závazné vymezení v textové části, tj. **celá Sadová,** tzn. i náš bytový dům. Není tím nijak zpochybněno právo vystavět v rozvojové lokalitě občanskou vybavenost, jen by neměla svými nadměrnými výškovými limity zasahovat do jiných chráněných obecných zájmů.

K případnému argumentu, že výškové označení a dominanta je možnost, která nemusí nastat a je možné se proti ní bránit v územním a stavebním řízení zásadně namítáme, že současná soudní judikatura hovoří v tom smyslu, že se vlastník musí o své zájmy starat již ve fázi pořizování územního plánu. Kromě toho je bohužel v Brně veřejně známou věcí, že se při povolování staveb tak úplně v souladu s územním plánem nestaví – viz. článek „*Developer sliboval péči o seniory, na kraji Brna však staví komerční byty*", publikovaný 26.8.2020 na idnes.cz (článek tvoří přílohu tohoto podání). V něm je popsán případ plánovaného Alzheimer centra v Jehnicích, ze kterého developer již při výstavbě vytvořil klasické bydlení. Je přitom zmiňován jak starosta, který zjistil, že ani stavba samotná nedostála ve výsledku výškovým limitům (byly překročeny), tak i náměstek primátorky pro oblast bydlení, který k tomu uvedl: „*Obecně ani není možné, aby se pod rouškou zdravotnictví stavěly klasické byty. Je hrůza, co se v Brně děje a čeho se někteří developeři dopouštějí*". Jako další veřejně známé příklady uvádíme projekt Dům svatá Anna na rohu ulic Hybešova a Leitnerova, projekt Hippokrates ve Vinařské ulici a konečně lze uvést i samotnou Sadovou, kdy podle stávajícího územního plánu jsou pozemky p.č. 10/10-17 určeny rovněž pro občanskou vybavenost-zdravotnictví, ale v navrhovaném územním plánu jsou již uvedeny jako stabilizovaná (!) plocha smíšená obytná, rezidenčního typu, neboť se tam staví rodinné domy. Přesně kvůli těmto případům máme oprávněnou obavu, že ve výsledku nebude lokalita využita k avizovanému účelu, ale bude developery přeměněna čistě na plochu bydlení s co největší kapacitou. Developeři z povahy své činnosti využívají plně kapacitu, kterou mají k dispozici, nelze očekávat, že by při výškovém limitu s možností až do 25m zvolili něco menšího. **Naopak, v případě stavby veřejné vybavenosti ve výškové úrovni „2" je podle její specifikace *„možnost u staveb, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny*".** To by umožnilo postavit stavbu občanské vybavenosti i nad výškový limit, pokud by splnila stanovené podmínky.

1

1

1

Máme zato, že naše námitka nebrání realizaci zamýšlené výstavby pro zdravotní a sociální péči. Žádáme pouze o ochranu našich oprávněných zájmů, které jsou obecné a odpovídají zájmům všech stávajících obyvatel minimálně na ulici Zaječí hora a Menšíkova, i těch budoucích, neboť se tu staví nové domy.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

1

2

Námitku podáváme také **proti zamýšlené areálové struktuře výstavby**, která by znamenala kompletní zánik momentálně vzrostlé husté zeleně nacházející se na uvedených pozemcích (při plném využití pozemků pro areálovou zástavbu), která nyní slouží široké veřejnosti nejen jako zelené „plíce", ale jako rekreační oblast pro procházky. To není argument ve smyslu, že se nemá nic stavět, když tam něco zeleného roste, ale vzhledem k nedostatku jiné kompaktní veřejné zeleně v husté zástavbě lokality Kociánka by mělo být veřejným zájmem zachovat co nejvíce zelených ploch se vzrostlými keři a stromy, neboť ty se nedají plnohodnotně nahradit vysazením trávníku.

Areálovou strukturou výstavby by došlo k porušení zásad přijatých v ČR k zajištění zadržování vody v krajině, jakožto významného a žádoucího prvku v aktuálním i budoucím problému sucha v krajině. I z estetického a rekreačního hlediska by bylo vhodné zástavbu veřejné vybavenosti **kombinovat s velkým a rovnoměrně rozloženým podílem zeleně, nejméně 50%,** než se dočkat vybetonovaného zdravotního či jiného areálu. Pojem areálová struktura je totiž natolik obecný, že nezaručuje, že na dotčených pozemcích vznikne něco podobného, jako je vedlejší rozvolněný komplex Domova pro seniory (což je žádoucí). Žádáme proto o zvolení jiného typu struktury zástavby, který by byl obsahem zeleně a rozvolněním výstavby lépe harmonicky zapojen do stávajícího přírodního a krajinného prostředí, např. struktura zástavby volná, jakož i o omezení typu struktury uvedenými regulativy zeleně.

V této souvislosti také namítáme, že nově umísťované budovy by v zájmu rozvolnění výstavby a ochrany našich shora uvedených zájmů neměly být situovány v bezprostřední blízkosti pod naším domem č.p. 130, ale s odstupem nejméně 10 m od vzdálenějšího okraje stávající komunikace pod domem, tj. směrem z kopce, s pásmem zeleně mezi komunikací a budoucí výstavbou.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

2

B)

3

Námitku podáváme také **proti zařazení pozemků p.č. 4/1, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 4/11, 4/13, 3/6, 3/5, 3/17, 3/10, 2, 3/7, 16/8 do oblasti označené „B/v3"**, a to z důvodu výškové úrovně zástavby do 16m s dominantou 25m a rizika nežádoucího zahuštění zástavby. Reálně tyto pozemky nejsou tak velké, aby se tam vešly vysoké bytové domy. Spíše jsou vhodné pro rodinné domy, nebo nízké bytové domy s malým počtem bytů. Ačkoli dle platného územního plánu je pro tyto pozemky stanoven **index podlažních ploch (IPP) 0,7**, vzniká na ulici Zaječí hora při hranici s hlavní silnicí na ulici Kociánka další větší bytový dům. Již nyní je tak zřejmé, že dojde k neúměrnému zatížení oblasti těsně sousedící s hlavní a jedinou silniční komunikací ve směru na Soběšice a ke značnému zhoršení podmínek dopravy a bydlení stávajících obyvatel v okolí, a to nejen nás, ale i obyvatel celé Sadové. Nadále zbývají volné nezastavěné pozemky v těsném sousedství z obou stran našeho domu. Při zařazení těchto pozemků do výškové regulace „3" bude při následné výstavbě daná oblast neobyvatelná, neboť již nyní si stávající bytové a rodinné domy hledí tzv. „do oken", a to jsou v akceptovatelné vzdálenosti od sebe. V rámci územního plánovaní

3

a urbanismu určitě existují principy a zásady, které mají zajistit „životní prostor" a důstojné bydlení stávajících obyvatel, aby se developeři nemuseli snažit vtěsnat bytové domy do jakkoli malé proluky či parcely, jako se to nyní bohužel v rámci Brna děje. Každý vlastník jakékoli věci je sice povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva, ale uplatňuje se *„míra spravedlivé rovnováhy, mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce"*. Legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí. V daném případě jsme nabývali vlastnictví za situace, kdy IPP v našem okolí měl hodnotu 0,7, což se sice může změnit, ale změna by měla být spravedlivě přiměřená. Máme zato, že změna, která by umožnila ve stávající zástavbě vznik dalších staveb do výšky 16, resp. 25m, přiměřená není.

3 Domníváme se, že by danému prostředí lépe vyhovovalo **výškové označení 2, tj. 3-10 m bez dominanty** a struktura zástavby **rezidenční**. Navazovalo by to plynule na vedlejší navrhovanou oblast smíšeného bydlení „C/r2" i na oblast trojúhelníku vymezeného ulicemi Zaječí hora-Menšíkova-Kociánka, kde je stabilizovaná plocha bydlení B/r2. Současně by měly být regulativy nastaveny tak, **aby nemohlo dojít ke shora popisovanému nežádoucímu zahuštění výstavby.** Nemůžeme v tomto spoléhat na následné námitky v územním a stavebním řízení, neboť na základě architektonické podoby našeho bytového domu je již nyní jasné, že cokoli, co by převyšovalo 10 m a bylo postaveno v těsném sousedství domu (z obou stran) negativně zasáhne do vlastnického práva a omezí v užívání bytu a sníží pohodu bydlení naprosté většiny obyvatel bytového domu. V případě pozemků p.č. 4/8, 4/9 a 4/10 dokonce i budoucí obyvatele bytů, které se právě staví na pozemcích p.č. 4/5, 4/6 a 4/7, jejichž budoucí vlastníci se nemohou nyní v rámci námitek bránit. 3

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

C) Námitku podáváme proti zařazení pozemku p.č. 102/1 do kategorie „**B/r2**", tedy oblast bydlení. Jedná se o městský pozemek, jehož větší část je v letošním roce realizována jako dočasné hřiště v rámci projektu města Brna „Dáme na Vás". Nedlouho před začátkem realizace bylo v rámci stejného projektu dokončeno také dočasné hřiště na části pozemku p.č. 19 (resp. minulé léto poskytnuto do předčasného užívání; ke dni sepisu tohoto podání zavřené). Obyvatelé městské části Sadová si srozumitelně řekli o to, co potřebují, co jim chybí. Sadová je svojí výstavbou rozlehlá nová lokalita s převážnou většinou mladých rodin s dětmi. Infrastruktura je minimální, zatím pouze jedna soukromá školka, dva malé obchůdky, a jedna kavárna. Pokud jde o hřiště, kromě dvou shora uvedených a dočasných, jich lze „na mapě" najít pět - ve všech případech se však jedná o minihřiště pro nejmenší děti, přičemž všechna jsou na soukromých pozemcích. Není tedy zaručeno, že tam zůstanou a hlavně naprosto nemohou dostačovat kapacitě a také postupnému věkovému rozložení dětí v lokalitě Sadová, což jasně dokázal projekt Dáme na Vás. Bohužel obě uvedená hřiště jsou dočasná a z návrhu územního plánu vyplývá, že kromě zeleně na p.č. 17/2 (což nemusí být nutně hřiště) na tyto potřeby (ať už hřiště, nebo park, nebo zeleň, nebo veřejné prostranství) v územním plánu není dostatečně pamatováno. Navrhujeme tedy, aby navrhovatel vyslyšel potřeby místních obyvatel (reálně doložené v rámci projektu Dáme na Vás) a alespoň hřiště na pozemku p.č. 102/1 (nebo na jeho části) zachoval jako stálé a v souladu s tím provedl změnu označení v územním plánu, např. na zeleň. Uvedený pozemek není až tak velký, aby to markantně rozšířilo možnosti bydlení (zvláště při zařazení do rezidenční výstavby a výškové 4 4

regulace 2), zatímco větší hřiště citelně chybí, resp. bude v budoucnu chybět, když bude i nadále vzrůstat počet obyvatel a hřiště na pozemku p.č. 19 má zaniknout kvůli jiné výstavbě. Uvedený pozemek bude určitě všem obyvatelům lépe sloužit, bude-li zařazen do kategorie zeleň, nebo oblast pro rekreaci, nebo i jako veřejné prostranství. To jsou vše věci, které chybí a soukromý subjekt to nemá povinnost zařídit na rozdíl od města, které je vlastníkem tohoto pozemku a má tak možnost uspokojit oprávněné potřeby velkého počtu obyvatel. Argumentem pro zařazení pozemku p.č. 102/1 do kategorie zeleň, která se tam momentálně nachází, je také hledisko **ochrany životního prostředí a závazné principy hospodaření s dešťovou vodou**, kdy je dle platných závazných dokumentů kladen důraz na zachování vlastností půdy zadržovat vodu v krajině. Tento úkol nemůže být splněn, pokud naprostá většina povrchů v lokalitě bude vybetonována a zastavěna. Stávající výstavba v lokalitě Sadová představuje především asfaltové a betonové povrchy (silnice, chodníky, zídky), prostory kolem bytových domů bývají vysypány dekorativním kamením. Zbylo již jen pár původních rodinných domů se zahradami, ty jsou však soukromé a rozlohou nemohou dostatečně plnit funkci zadržování vody v krajině. Nová zástavba je hustá a i nové rodinné domky mají většinou venkovní (vydlážděné či dřevěné) posezení a minimální zahradu. Vzniká tedy koncentrovaná zastavěná obytná plocha, v níž je jistota (nikoli riziko, ale jistota) vzniku tepelného ostrova. V „kartě lokality Sa-1“ se uvádí, že „*Sídelní zeleň se podílí na snižování negativních vlivů zástavby, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se také podílejí na celkové kultivaci prostoru a zajišťují kvalitní prostředí. Je žádoucí využít plochy zeleně k hospodaření s dešťovou vodou.*“ V čem konkrétně je toto v návrhu realizováno? Pokud v husté a pokračující zástavbě na Sadové zůstala ještě nějaká zeleň, je to v místech, která mají být zastavěna (ať už se jedná o soukromé pozemky či pozemky města). Navrhovaná zeleň na pozemku p.č. 17 nemůže kapacitě zastavěné lokality a počtu obyvatel dostačovat, nehledě na to, že by zeleň měla být rovnoměrně „roztroušena“ v zástavbě. Existují sice vysazené stromy, nicméně na soukromých pozemcích a solitérně, nejedná se o kompaktní zeleň. Pro úplnost je pak třeba konstatovat, že zeleň v areálu Domova pro seniory není veřejně dostupná, neboť se jedná o uzavřený areál pro jeho obyvatele a jejich návštěvy. Stejně tak jako velké množství zahrádek, nacházejících se po okrajích lokality Sadová, které jsou soukromé a obyvatele „bytovek“ tak mají v okolní přírodě k dispozici pouze chodníčky okolo rozlehlé zastavěné lokality, žádná veřejná zeleň uvnitř zástavby není. Pomineme-li lokalitu pod a nad Domovem pro seniory (určenou k zástavbě), pak město nemá žádné jiné pozemky „uvnitř zástavby“ než právě pozemek p.č. 102/1 a pár menších pozemků podél hlavní silnice Kociánka. Je to tedy jediná možnost, jak velkému množství stávajících a budoucích obyvatel lokality zajistit veřejnou zeleň uvnitř zástavby, aby vzniklo prostředí příjemnější k životu, i k ochraně krajiny (dešťová voda, snížení rizik tepelného ostrova).

4

4

Žádáme o změnu označení pozemku p.č. 102/1 na kategorii zeleň.

D) lokalita Sa-1 - p.č. 17/1, 17/2, 19 a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1. Za rok od prvního předloženého návrhu, kdy uvedená lokalita byla zcela vymezena pro plochu veřejné vybavenosti, se tato plocha v návrhu razantně proměnila. Lze samozřejmě souhlasit s vyčleněním části určené pro účely školství. Není ovšem jasné, proč **ubyla značná plocha navrhovaná původně pro veřejnou vybavenost** a nyní je označována jako plocha pro bydlení. Je vyznačena (oproti původnímu návrhu) minimální lokalita pro zdravotnictví, a to na soukromém pozemku s tím, že na něm vyroste klinika plastické chirurgie. To sice ničemu nebrání, na druhou stranu se však nejedná

5

5

o dostačující zdravotnickou vybavenost ve prospěch většiny obyvatel. Kousek plochy vymezený jako „V/a3" s tím, že na něm bude školka, aniž by toto vymezení obsahovalo specifikaci způsobu využití „školství" (jako je to u lokality určené pro základní školu) napovídá, že k tomu reálně vůbec nemusí dojít a hustě obydlená lokalita může být i nadále bez nesoukromé školky, ačkoli její potřeba roste s neustále pokračující bytovou výstavbou.

V návrhu rozvoje lokality Sadová chybí jakákoli pestrá občanská vybavenost. Lokalita je zaměřena s ohledem na areál Domova pro seniory pouze na sociální a zdravotní způsob využití (proti tomu nic nenamítáme). Ovšem **na úkor ještě před rokem plánované rozsáhlé plochy občanské vybavenosti jsou nově vymezeny opět lokality pro bydlení** „C/r2" a „C/v3" (v principu je jedno, že se jedná oficiálně o bydlení „smíšené", neboť převažující musí být funkce bydlení), ačkoli chybí například dostatečné veřejné prostranství, zařízení pro posílení místní komunity a společenských vazeb (např. komunitní sál, klubovna), kryté sportoviště, menší komerční zóna pro služby, obchody, restauraci, administrativu, možnost umístění správních či bezpečnostních složek veřejných služeb apod. To vše by mohla obsahovat předmětná lokalita, ale většinu z tohoto vybavení nebude ochota „smíchat" s bydlením, které si většina lidí oprávněně představuje jako klidné místo.

S neustálou bytovou výstavbou nerozlučně vzrůstá i zatížení dopravní obslužnosti celé oblasti (nejen vozidla obyvatel a návštěvníků, ale i vysoká frekvence zásilkových služeb, řemeslníků, zaměstnanců staveb, stavebních strojů atd.). Lidé kvůli chybějící infrastruktuře musí opouštět lokalitu. Navrhovatel chce tento problém místo budování dostatečné infrastruktury řešit dalším bydlením a „mostem" na Lesnou, ale přitom si odporuje ve svých odůvodněních. Když bude prý vystavěna školka a základní škola, nebudou jezdit obyvatelé s dětmi do Králova Pole. Současně ale uvádí, že *„škola může sloužit i pro další části města, jako jsou Soběšice, Útěchov či Lesná"*. Tím se ale ve výsledku opět dopravní zatížení zvýší, nikoli sníží, protože jedna škola nebude v případě pokračující bytové výstavby kapacitně stačit a rodiče budou muset stejně děti do škol vozit jinam. Řešením by tak nemělo být postavit silnici na Lesnou, ale **neplánovat již další bytovou výstavbu**, neboť to daná lokalita nepojme (ani škola, ani doprava). Každá lokalita má svoje limity, a to i ty lidské. Nelze sledovat jen a pouze účel bydlení. To je v rozporu s cíli a zásadami územního plánování i s politikou územního rozvoje Jihomoravského kraje. Navíc to není jen naše námitka. Městu Brnu a městské části Královo Pole jsou dlouhodobě známy problémy lokality, které jim obyvatelé lokality sdělovali na veřejných zasedáních/besedách, příp. v rámci projektu Dáme na Vás. Je faktickým stavem, že v současné době na Sadové chybí jakákoli občanská vybavenost, natož dostačující vybavenost. Mělo by být cílem a úkolem územního plánování v této oblasti zajistit dostatečnou občanskou vybavenost vzhledem k vysokému počtu stávajících obyvatel, jejichž počet se bude i nadále zvyšovat.

Žádáme proto o přepracování návrhu uvedené lokality tak, aby odpovídala potřebám obyvatel s ohledem na dosud chybějící občanskou vybavenost.

5

5

V Brně dne 27.6.2021	a) ..... b) ..... [redacted]

MMB/0345961/2021
Námitky

MMB/0345961/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní plánování a Územní plán slouží pouze pro vymezení ploch s různým funkčním využitím takovým způsobem, aby bylo zajištěno kvalitní fungování a život ve městě. Neřeší však jednotlivé záměry, jejich podobu či přesné umístění. Z toho důvodu se nelze vyjádřit k námitkám typu nedostatečná komunikace, mnoho asfaltu nebo zahuštěná zástavba.
K chráněnému pohledu na vedutu města určil zpracovatel výše zmíněné studie následující: "V případě dostavby domova pro seniory je potřeba pohled na vedutu města v dané výseči chránit a případně zajistit výstavbu vyvýšené vyhlídky". Ohledně místa pohledu – je stanoven pouze jeden určitý bod odkud je daný výhled na vedutu města, nejedná se o celé území Sadová – jedná se pouze o pojmenování výhledového bodu. Výšková úroveň tři odpovídá, dle odborného posouzení Zpracovatele ÚP, charakteru předmětné lokality. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Určením charakteru zástavby jako areálový "a" nezaniká zde již existující zeleň, nejedná se o srovnání se zemí a postavení jednoho areálu na celé ploše, ale pouze se tímto vyznačením popisuje charakter zástavby – většinou se jedná o oplocený soubor objektů, které tvoří ucelená areál.
Umístění jednotlivých objektů je věcí stavebního řízení u stavebního úřadu. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zpracovatel dle svého odborného názoru určil výškovou úroveň 3 při ulici Zaječí hora jako odpovídající danému charakteru zástavby. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Uvedený pozemek v majetku smB jižně ulice Menšíkova zůstane součástí návrhové plochy B/r2 pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, je dostupný z komunikace s vybudovanou infrastrukturou a jeho zástavba je žádoucí.
Požadavek na převedení předmětného území do plochy zeleně není možný, dle dosavadního ÚPmB jde o stavební plochu, město jako vlastník poskytlo pozemek pro projekt z Participativního rozpočtu (PaRo projekty) pro vybudování parku na omezenou dobu dočasného využití.
V rámci plochy B lze na základě podmínek využití realizovat i v námitce požadované využití jako využití související s funkcí hlavní.

K širší problematice budoucího rozvoje v lokalitě Sa-1 doplňujeme:
Návrh řešení rozvojové lokality Sa-1 (zejména jižně ulice Zaječí hora) byl v upraveném návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (06/2021) upraven oproti původnímu návrhu

MMB/0345961/2021
Námitky

pro veřejné projednání (06/2020) na základě dokončené "Územní studie lokalita Sadová - územní potřeby a rozvojové možnosti" (MOBA studio, 05/2021).
Cílem ÚS bylo řešení využití zbývajícího rozvojového území v oblasti zejména pro doplnění veřejné infrastruktury, která zahrnuje i veřejná prostranství.
Zpracovatel ÚS vyhodnotil celé území Sadové, jeho deficity a rozvojové potřeby a navrhl plochu městské zeleně - pro park. Jedním z požadavků Zadání bylo řešit náhradu za zrealizovaný projekt a připravovaný projekt z participativního rozpočtu (RaRo), které jsou realizovány s využitím pozemků v majetku města jako dočasné využití financované městem s udržitelností na 3 roky.
V ÚS zpracovatel vyhodnotil místa sloužící jako hřiště pro děti a pobytově upravená prostranství ve stávající zástavbě, ve stabilizovaných plochách. Zlepšení stavu a řešení kvalitního prostranství pro trávení volného času obyvatel v oblasti Sadová lze řešit v rozvojovém, dosud nezastavěném, území, nelze však zajistit ideální docházkovou vzdálenost pro všechny obyvatele, zejména pro obyvatele severněji ležících ploch bydlení. Pozemek v majetku smB určený v novém ÚP pro městskou zeleň (Z) bude parkově upraveným prostranstvím centrálního významu pro obytnou čtvrť Sadová, doplňkovými zůstanou stávající zrealizovaná prostranství místního významu ve stávající zástavbě.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezení funkčních ploch v upraveném návrhu nového ÚP vychází z Územní studie lokalita Sadová: územní potřeby a rozvojové možnosti (MOBA, 2021). Území bylo analyzováno a určeny jeho potřeby. Další občanská vybavenost může být umístěna v okolních plochách smíšených obytných C. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.