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 26c

Kancelář architekta města Brna

B R N O

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

1391

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346803
Příl.:

/ Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno a příjmení/ název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~* občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou zm[redacted] Katastrální území Sadová par. č.: [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

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

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

I.

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

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

II.

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

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

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

* nehodící se škrtněte

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Citované znaky zahrádkářské lokality Zaječí hora nesplňuje. Z citované územní studie totiž vyplývá, že plochy „I" v k.ú. Sadová obsahují celkem 144 staveb do výměry 25m2 a 173 staveb převyšujících tuto výměru, ve 30 případech dokonce přes 80 m². Konkrétně **lokalita č. 270** (v k.ú. Sadová nejrozsáhlejší) obsahuje celkem 123 staveb do výměry 25m² a **140 staveb převyšujících tuto výměru, ve 25 případech dokonce přes 80 m²** Je tedy zřejmé, že nezemědělský charakter převažuje a že jde ve skutečnosti o „chatovou lokalitu" s rekreačními chatami na pozemcích zpravidla přes 1000 m².

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

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

III.

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

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

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

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

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

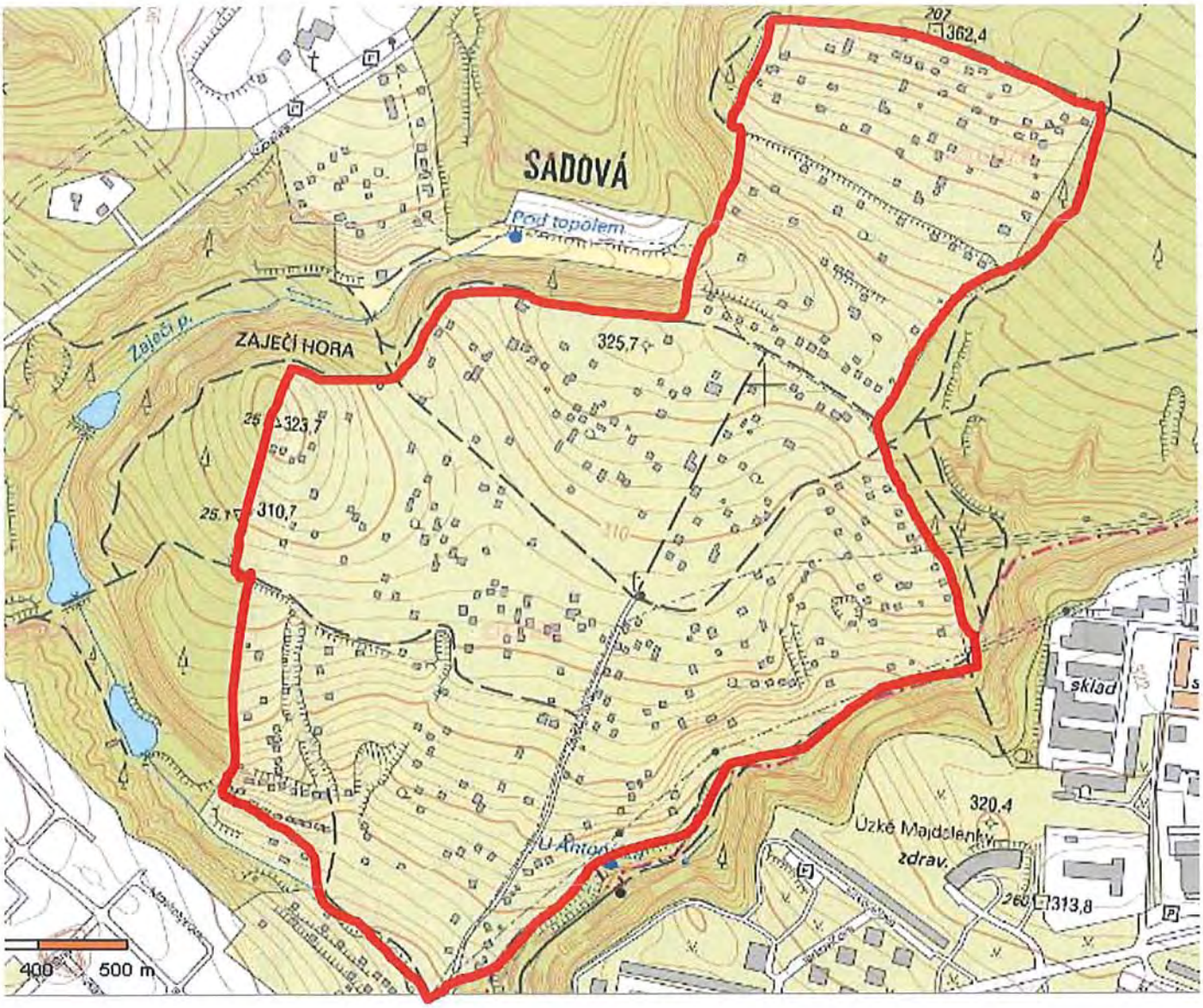
Pokud by snad mělo být důvodem pro nepřijetí navrhované změny, že by tímto bylo zasaženo do stávajícího krajinného rázu, pak dotčení vlastníci uvádějí, že je navrhováno jen uvedení právního stavu do souladu s faktickým stavem, na rozdíl od jiných změn blízce sousedících rozvojových lokalit obsažených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

IV.

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

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

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


SADOVÁ
Pod topolem
ZAJEČÍ HORA
Zaječí p.
325,7
323,7
310,7
362,4
sklad
320,4
Úzké Majdalenky
zdrav.
313,8
400
500 m

MMB/0346803/2021
Námitky

MMB/0346803/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatelka námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora v k.ú. Sadová, kde se zároveň nachází pozemek par. č. 586, k.ú. Sadová, který je v jejím vlastnictví. Podatelka navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v2“ případně „R/v1“) se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m2. Podatelka dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

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

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

MMB/0346803/2021
Námitky

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

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

MMB/0346803/2021
Námitky

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

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

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

MMB/0346803/2021
Námitky

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

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

2768

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346811
PNI:

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

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Medlánky parc. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

Městská část	Brno-Medlánky
Katastrální území	Medlánky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita	I - plochy zahrádek

Text námitek

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

1. Rozvojová plocha Me-1 Technologický park

Požaduji **zásadním způsobem redukovat intenzitu využití území** v rozvojové lokalitě Me-1 (Technologický park) v k ú. Medlánky. Plánovaná intenzita je pro dané území zcela neadekvátní a vytváří neúnosnou zátěž pro své okolí a celou městskou část Brno Medlánky, kde by mohlo dojít kvůli změně na malém území až ke zdvojnásobení obyvatel městské části. Proto požaduji stanovit jednoznačné a udržitelné limity zastavění území a zvýšit minimální podíl zeleně. Je třeba vzít na vědomí, že pokud dané území naráží na objektivní limity, například dopravní a jiné obslužnosti, je žádoucí tyto limity respektovat nikoli je za jakoukoli cenu prolamovat.

1

Současně **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 postupně zvyšovala v přímé úměře 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. Tato tendence k neustále se zvyšující utilizaci území se postupně projevila v návrhu nového ÚP z roku 2020, kde byly změněny funkční plochy oproti všem variantám konceptu a současně v rozporu s Pokyny pro dopracování návrhu tak, aby bylo možno postavit více lukrativních bytových domů a pozemky a více

1

je zhodnotit prodejem některému z developerů. Dále v upraveném návrhu ÚP byly ze stejného důvodu dramaticky navýšeny úrovně výstavby a opět tak zvýšena intenzita výtěžnosti území pro případ jeho zcizení. Provádět změny ÚP za účelem zvyšování majetku města a v rozporu s dohodnutými pravidly přípravy ÚP je přitom zcela v rozporu se zákonem definovanými cíli a úkoly územního plánování. Je rovněž v rozporu s principem rovného zacházení.

2. Návrhové plochy komunikací O-5 (komunikační propojení ulice Turistické a areálu bývalých kasáren v Řečkovicích)

Rezerva pro tuto komunikaci je zbytečná. Tato komunikace nemá žádný potenciál dopravě v Medlánkách odlehčit, ale naopak do Medlánek a do bezprostřední blízkosti chráněné přírodní lokality Přírodní park Baba přivede novou tranzitní dopravu, která tudy nutně jezdit nemusí. Tím dojde de facto ke zničení cenné rekreační lokality označované "Pod Babou". Rezerva pro tuto komunikaci je navržena přes v mnoha směrech velmi cenné soukromé pozemky, přes zahrady a stávající biokoridor. Pokud by byl záměr zrealizován, pak nejen, že by nevratně znehodnotil stávající biokoridor a ohrozil významnou přírodní lokalitu. Současně se dá předpokládat, že se s vysokou mírou pravděpodobnosti, která téměř hraničí s jistotou, jedná o nerealizovatelný záměr. Zcela zarážející pak je ten fakt, že navrhovatel této varianty ÚP již předem a automaticky počítá se zcizením soukromého majetku nějakou formou a to dokonce bez jakéhokoliv projednání se zákonnými majiteli. Mimo jiné z výše zmíněných důvodů **požadujeme rezervu O-5 z ÚP zcela vypustit z ÚP jako nereálnou a věcně zmatečnou**.

Současně **namítám systémovou podjatost** v procesu zařazení rezervy O-5 do návrhu ÚP. Rezerva O-5 neslouží žádnému rozumnému ani veřejnému účelu s výjimkou podpory záměru realizovat předimenzovanou výstavbu v lokalitě Me-1. Tedy město, jako navrhovatel této části ÚP, a jemu podřízené odbory (jako například dopravní odbor) se cestou návrhu rezervy O-5 snaží odstranit, obejít nebo zpochybnit objektivní limity svazující rozvoj lokality Me-1 a to namísto toho, aby tyto objektivní limity prostě jen vzalo v úvahu a přizpůsobilo jim ÚP. Vzhledem ke skutečnosti, že v městské části Medlánky se proti realizaci jiné varianty tohoto dopravního spojení zvedl silný, logický a oprávněný odpor (mimo jiné například sdružení Občané pro Medlánky z.s.) a tento odpor byl úspěšný (aktuální návrh ÚP zapracoval více zásadních připomínek tohoto sdružení) dostalo se město jako navrhovatel do úzkých, protože by mohlo dojít k ohrožení záměru v lokalitě Me-1, respektive nikoli k ohrožení, ale k nutnosti zreálnit plány v důsledku existujících objektivních dopravních limitů. Město se nyní zjevně snaží prosadit původní záměr v Me-1 jakýmkoli způsobem a to i za cenu věcně nesmyslného návrhu trasy O-5 a 0-6 (k O-6 viz níže). Z důvodu silného odporu městské části Medlánky proti kritickému zvýšení dopravního zatížení zastavěné rezidenční části Medlánek se v aktuálním návrhu O-5 město zjevně snaží jít cestou domněle nejmenšího odporu a to přes zahrádkářskou oblast, kde nejsou drahé stavby, které by se musely vykupovat a kde se dá předpokládat celkově menší odpor proti některé z forem zcizení soukromého majetku v porovnání se zastavěnou částí Medlánek. Tedy návrh rezerv O-5 (i O-6) je z hlediska města jakýmsi zoufalým kompromisem a snahou prosadit svou za každou cenu. Ovšem snaha města vyřešit si formou zcizení soukromého majetku a likvidací klidové zóny a ohrožením chráněné přírodní oblasti objektivní nedostatky vlastního rozvojového plánu a podpořit snahu maximalizovat svůj vlastní zisk, popřípadě zisk soukromých developerských společností v lokalitě Me-1 je zcela v rozporu se zákonem definovanými cíli a úkoly územního plánování. Je rovněž v rozporu s principem rovného zacházení.

Současně **namítám z hlediska ochrany veřejného zájmu**, protože v letošním roce byl sněmovnou schválen zákon, který definuje zahrádkářskou činnost jako činnost veřejně prospěšnou. Její zachování je tedy veřejným zájmem. Z hlediska zákona pak je město přímo povinné chránit veřejný zájem definovaný v zákoně. Dále je daný záměr O-5 v jasném rozporu s veřejným zájmem o ochranu přírody a krajiny.

Současně **namítám z hlediska životního prostředí**, že rezerva O-5 nerespektuje funkci daného území kategorie I jako ochranného biokoridoru chráněného přírodního území Parku Baba a jako místa pro život vzácných a chráněných druhů. Z hlediska kvality života pak nerespektuje rekreační funkci území. Více k tomuto tématu v příloze námitek. Plánovaná stavba by také narušila bezprostřední okolí cenného přírodně-kulturního území Stromové kaple věčného pramene, která byla nedávno zbudována s finančním přispěním

OŽP MMB a má šanci se stát významnou přírodní a kulturní památkou citlivě vybudovanou na přírodně unikátním místě.

2 Současně **namítám na základě Listiny základních práv a svobod**, že plánovaná komunikace O-5 automaticky a bez mého souhlasu a bez projednání se mnou pracuje s předpokladem zcizení mého soukromého majetku za účelem podpory individuálních nebo skupinových zájmů, které nejsou veřejným zájmem a nejsou vymezeny zákonem. V takovém případě se pak jedná o přímé porušení mého základního práva dle článku 11 listiny ve fázi pokusu. 2

3. Návrhové plochy komunikací O-6 (prodloužení ulice Purkyňovy do ulice Turistické)

3 Rezerva pro tuto komunikaci je zbytečná. Tato komunikace nemá žádný potenciál dopravě v Medlánkách odlehčit, ale naopak do Medlánek a do bezprostřední blízkosti Medláneckého letiště a cenné rekreační lokality a současně přírodní památky Medlánecké kopce přivede novou tranzitní dopravu, která tudy nutně jezdit nemusí. Tím dojde de facto ke zničení cenné a v daném kontextu nenahraditelné rekreační a přírodní lokality. 3

4. 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 plánu nezahrnutá, řešení, jako např. v mé námitce výše uvedené dramatické navýšení výškových úrovní v lokalitě Me-1 a nově zanesenou rezervu komunikace O-5. Tato nová řešení přitom nepožadovala žádná dotčená osoba ani dotčený státní orgán. 4 Vyhovění mé námitce proti takovému řešení obsaženému v návrhu by však bylo podstatnou úpravou s nutností nového, tedy třetího v pořadí, veřejného projednání. S tímto 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 zákonně uplatněných připomínek a námitek, došlo ke zkrácení mých zákonných práv, čímž došlo k obdobné situaci, kterou procesní právo zná jako "odnětí instance". 4

5. Nedostatečná určitost návrhu

Návrhu dále vytýkám, že nezajišťuje, aby v daných plochách opravdu převažovalo hlavní využití území, nedefinuje dostatečně určitě související a doplňující využití území, neobsahuje dostatečně jednoznačné pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace, používá nepřípustně velké množství neurčitých pojmů a nebrání umisťování potenciálně konfliktního typu zástavby do ploch bydlení, smíšených obytných ploch a ploch rekreace. V konkrétním případě rezervy O-5 pak dokonce dochází ke zcela paradoxní situaci, kdy je plocha určena jako I - plochy zahrádek (tedy rekreační využití a všeobecně prospěšné využití) a současně je do této - z definice klidové - plochy tím nejkonfliktnějším možným způsobem umístěna frekventovaná dopravní komunikace, která je pravým popřením typu vyžití I a tento typ využití dokonce de facto vylučuje a to jak v místě realizace dopravní infrastruktury, tak i v širokém okolí. **ÚP se tak v této své konkrétní části stává popřením sama sebe a neumožňuje v daném místě naplňovat své vlastní deklarované cíle.** Jedná se tak o ze své podstaty (tj. inherentně) nefunkční regulativ. Je lépe nemít v daném místě regulativ žádný, než regulativ, který neumožňuje konzistentním způsobem realizovat své vlastní deklarované cíle z důvodu jejich principiální vzájemné protichůdnosti. 5 5

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

Příloha námitek k ÚP, prohlášení vlastníka

Odvolávajíc se na základní listinu práv a svobod upozorňujeme, že v jejím duchu zásadně nesouhlasíme, aby bylo plánováno nebo realizováno a to dokonce i jen na úrovni teoretického záměru jakékoli využití námi vlastněného pozemku (k. ú. Medlánky, [redacted] mimo intence přírodě blízkého a rekreačního typu využití. Současně upozorňujeme, že předmětný pozemek vlastní naše rodina přes sto let a pojí nás s ním silná citová, kulturní a emocionální vazba a ani v nejmenším nemáme v úmyslu se jej v jakékoli dohledné době zbavovat a to jakoukoli formou. V případě, že na plánované komunikaci označené v návrhu ÚP jako rezerva O-5 bude navrhovatel i nadále trvat, pak navrhujeme její přemístění tak, aby náš pozemek nebyl danou komunikací nijak dotčen a to nejen vlastním průběhem trasy, ale ani svými vedlejšími účinky. V opačném případě jsme připraveni se bránit soudní cestou. Současně upozorňujeme, že i jen zaplánování dané komunikace do ÚP přes náš pozemek už zakládá možnou újmu pro naši stranu.

Dále upozorňujeme, že v případě realizované komunikace označované v ÚP jako O-5 v aktuálně plánované trase by došlo k faktickému rozpolcení celé dotčené rekreační oblasti na dvě fakticky nezávislé a vzájemně nekomunikující části. Zcela by zanikl klidový, přírodní a rekreační charakter lokality. Současně je naprosto zřejmé, že by výrazně utrpěla i ptačí a hmyzí společenstva těchto unikátních jižních svahů. Z hlediska příměstské přírody by se jednalo o významnou újmu z hlediska životního prostředí.

V bezprostřední blízkosti (tj. cca 100 m) od plánovaného průchodu trasy uvažované komunikace naším pozemkem se nachází Přírodní park Baba, což je v brněnském kontextu významné chráněné přírodní území. Z tohoto důvodu se domníváme, že daný záměr nemůže být v žádném případě v souladu se strategií ochrany přírody a krajiny v dané lokalitě.

Dále pak uvažovaná komunikace směřuje (již pod označením O-6) do blízkosti rovněž chráněné významné přírodní památky Medlánecké kopce. Je pro nás naprosto nemyslitelné, že je vůbec možné, byť jen uvažovat, o ohrožení tak významných rekreačně přírodních lokalit výstavbou frekventované silniční komunikace a to navíc v době, kdy se v celoevropském kontextu ukazuje, že extenzivní automobilová doprava není do budoucna udržitelným způsobem městské dopravy. Velké evropské metropole dnes ve svých rozvojových plánech počítají naopak s podporou alternativní mobility svých obyvatel formou podpory cyklistiky, individuální drobné elektromobility (např. el. skútry, koloběžky a jiné menší elektrické dopravní prostředky) a podobně a s postupným omezováním extenzivního automobilismu. Naprosto bychom chápali a možná i věcně podpořili snahu o budování dopravních alternativ a to zejména v souvislosti s nedalekým technologickým parkem, vysokými školami apod. Plánovat zde do středně vzdálené budoucnosti extenzivní automobilovou dopravu v této oblasti však považujeme za vyslovený anachronismus a zcela nevhodné řešení z hlediska blízké i vzdálené budoucnosti.

Jsem si naprosto jista, že z hlediska územního plánování je možno nalézt mnohem vhodnější řešení pro zlepšení dopravní obslužnosti oblasti plánované výstavby, jak v Řečkovicích (areál Kasáren) tak v lokalitě označené v návrhu ÚP jako Me-1, než je navrhované řešení označené jako rezerva O-5.

Jako majitel pozemku k. ú. Medlánky [redacted] který vlastní naše rodina v několikáté generaci a to nejméně po dobu jednoho sta let, tímto závazně prohlašuji, že se nepodvolím jakémukoli nátlaku ze strany města na nucený odkup tohoto pozemku nebo jeho části mimo jiné vzhledem ke skutečnosti, že k pozemku mám silný citový a emocionální vztah a hodlám jej v neporušeném stavu předat dalším

generacím, tak jak je v naší rodině běžné. Zároveň upozorňuji, že v případě potenciálního pokusu o vyvlastnění daného pozemku by se jednalo o závažný zásah do mých základních práv, která zaručuje Listina základních práv a svobod a že vyvlastnění lze realizovat pouze v krajích případech a podmínkou je prokazatelný veřejný zájem. Přičemž komerční bytová výstavba prováděná soukromými subjekty v žádném případě není veřejným zájmem. Jedná se naopak o zájem vysloveně individuální, skupinový a partikulární. Tyto skutečnosti a mé osobní stanovisko předem zakládají předpoklad nerealizovatelnosti daného záměru. Domnívám se, že nemůže být v zájmu tvůrce územního plánu plýtvat nemalými, a to jak svými vlastními prostředky, tak i prostředky a časem všech dotčených účastníků na plánování fakticky nerealizovatelného věcného záměru. Dále navrhovatele ÚP v této souvislosti upozorňuji, že je v konečné fázi schvalování zákon, který zahrádkářskou činnost kategorizuje jako veřejně prospěšnou činnost neboli veřejný zájem.

Z hlediska životního prostředí má dotčená lokalita kromě funkce rekreační také mimořádný význam z hlediska životního prostředí. Mnou vlastněný pozemek bezprostředně navazuje na cenné chráněné přírodní území Přírodní park Baba. Jak toto území, tak i můj pozemek, který s ním bezprostředně sousedí, poskytují domov mnoha druhům ptáků, hmyzu a drobných savců, z nichž některé jsou chráněné. Protože respektuji charakter území, snažím se na pozemku hospodařit přírodě blízkým tzv. permakulturním způsobem hospodaření (tj. například nesečení celé plochy najednou, ochrana hnízdících ptáků apod.). I z hlediska městské části Medlánky a platného ÚP byl doposud přírodní a rekreační charakter území jasně deklarován (a je i nadále i v novém aktuálním návrhu ÚP) a v důsledku charakteru území mně jako vlastníkovi pozemku v současnosti není umožněno na daném pozemku postavit nic nad rámec minimální zahradní chatky. Tuto logiku chápu a jsem schopna ji akceptovat a to výhradně ve veřejném zájmu a v zájmu ochrany přírody a přírodních společenstev a ochrany krajiny. Ovšem v žádném případě nejsem schopna ani ochotna akceptovat naopak zcela zvrácenou logiku, dle které na území sice není možno zastavět vlastní pozemek a to dokonce ani šetrným a přírodě blízkým způsobem, ale naopak jej lze zcela bez problému zastavět enormně vytíženou dopravní komunikací tj. de facto frekventovaným dopravním obchvatem pro tisíce obyvatel. A stejně tak, že je možno celou oblast zatížit enormním nárůstem počtu obyvatel. Domnívám se, že takovýto způsob úvah je zjevně účelový, nahrávající partikulárním zájmům a neslučitelný se svobodnou právní kulturou. Domnívám se, že se jedná o způsob úvah neslučitelný dokonce s prostou logikou.

V Brně dne 29. 6. 2021

[redacted]

MMB/0346811/2021
Námitky

MMB/0346811/2021

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.
Snížení výškové úrovně zástavby v předmětné lokalitě není z městotvorného hlediska možné. Zintenzivnění využití předmětné plochy je krok, v jehož důsledku by mělo dojít k omezení suburbanizace, což je jeden z hlavních cílů nového ÚPmB. Nevýšením intenzity zástavby je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předmětná lokalita propojuje městské části Královo Pole a Medlánky v oblasti Technologického parku, který dle návrhu ÚPmB doplní o rezidenční využití v kombinaci s občanskou vybaveností a službami a tím zajistí chybějící mísení funkcí v území.
V předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park), 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. Územní studie taktéž prověří postupné uvolňování území k zástavbě od jižní části (vozovna DPmB) severním směrem k zámeckému parku (tzn. etapizaci území).

Námitka č.2
Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.

MMB/0346811/2021
Námitky

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 a zachování ploch zahrádek I.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.

Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

Z tohoto důvodu je v území územní rezerva O-6 ponechána beze změny a územní rezerva O-5 je upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.

Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.

Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.

Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

Námitka č.4

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.

MMB/0346811/2021
Námitky

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.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V daném textu podatel prezentuje svůj osobní názor, případně své právní vývody, přičemž využívá svého práva nesouhlasit, ale toto nedokládá žádným rozumným argumentem, vůči kterému by dávalo smysluplně reagovat, vyjma jeho zjevného nepochopení institutu územní rezervy.

Územní rezerva se vymezuje podle ustáleného postupu nad aktuálním využitím území, jakožto požadavek na budoucí prověření pro stanovený záměr - nelze tedy považovat za nelogické, že se vymezuje kupříkladu stavba DI na ploše zahrádek nebo plochách ZPF, protože komunikace povětšinou vedou právě přes taková území; jistě by nedávalo smysl prověřovat možnou budoucí komunikaci nad územím s utvořenou zástavbou, pokud by to nebylo nevyhnutelné.

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

1598

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

~~Fyzická osoba~~/právnická osoba

~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č.: [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: [redacted]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Líšeň (612405) parc. č. 6466	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
C.j. MMB: 0346819

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 6466 ul. Masarova
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ke-5

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 16 str.

1 • Změna z plochy stabilizované na plochu změn 1
• Změna využití plochy z plochy ko[redacted]c
2 • Změna výškové úrovně z indexu 2

V Brně dne 29.6.2021	Podp[redacted] .....

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

MASAROVA 2428/9

BRNO LÍŠEŇ

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Masarova 2428/9, 628 00 Brno, Líšeň
VLASTNÍK POZEMKU:	Statutární město Brno
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o.
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., developerská skupina CRESTYL
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Líšeň (612405)
PARC. Č..	6466

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny
6. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v centrální části sídliště v Brně Líšni, mezi bytovými domy, základní školou a tělesem tramvajové trati
- V těsném sousedství se nachází Líšeňské centrum obchodu a služeb. Tyto objekty spolu tvoří vybavenost sídliště.

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- Je zasazen do terénu

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní technické sítě.
- V blízkosti probíhá tramvajová trať

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Objekt leží ve stabilizované ploše smíšené obchodu a služeb s indexem podlažní plochy 0,3

LIMITY ÚZEMÍ

- Blízká návaznost Líšeňského centra služeb
- Blízkost Tramvajové tratě
- Svažité území

POTENCIÁL MÍSTA

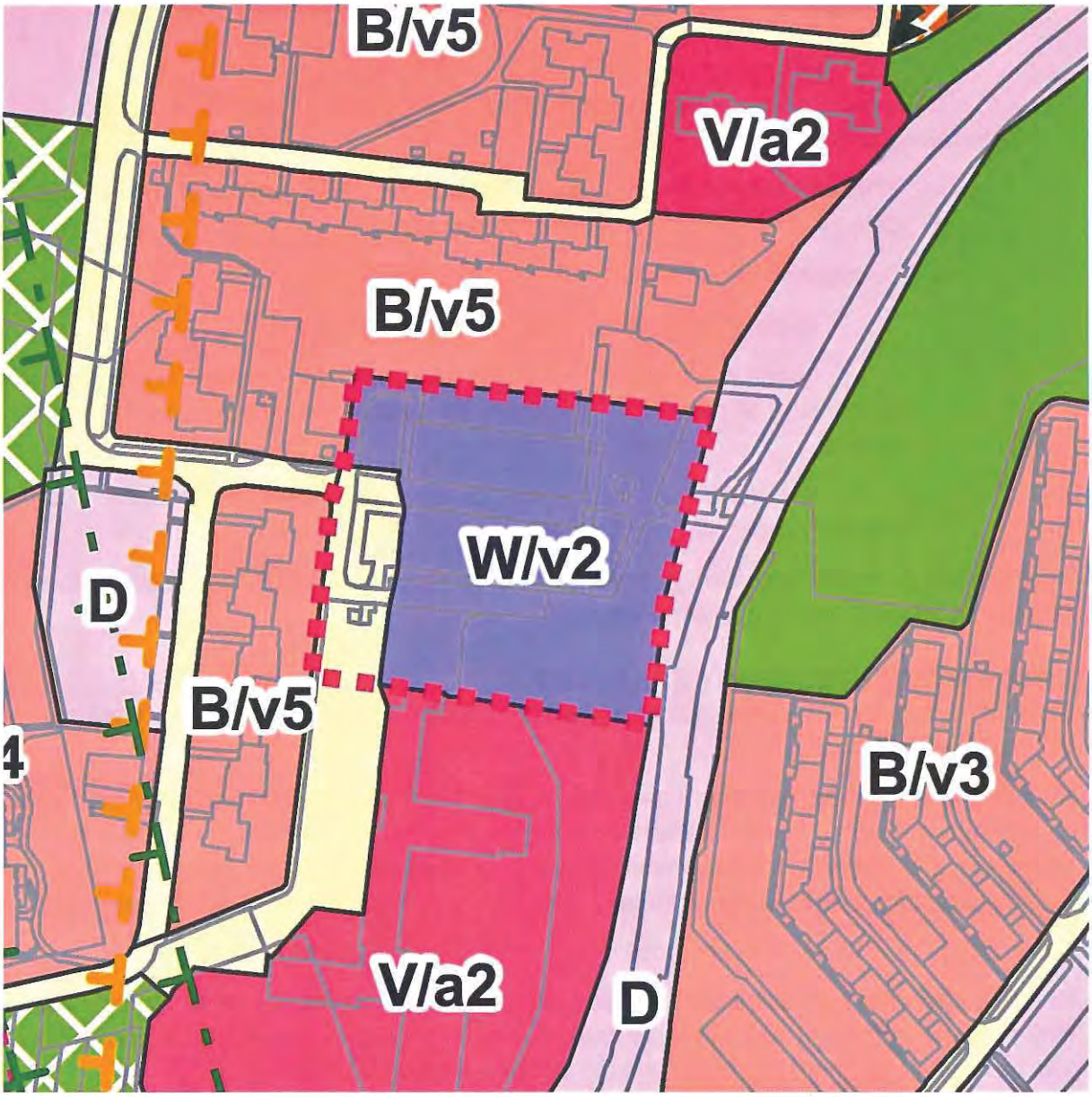
- Blízkost ploch veřejné vybavenosti
- Zlepšení vybavenosti v sídlišti
- Dobrá dostupnost

5/ ALBERT, MASAROVA, LÍŠEŇ

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zamýšlí vybudovat nový objekt v půdorysné stopě stávajícího objektu. V podlažích navazující na stávající terén budou vybudovány nové maloobchodní plochy, které plně nahradí stávající obchodní plochy v objektu a zvýší možnost umístit další prodejní jednotky, které obohatí druhovou skladbu nabídky v území. Ve vyšších podlažích by bylo možno umístit další pronajímatelné jednotky služeb a veřejné vybavenosti, popř. administrativy. Dále by byly ve vyšších podlažích umístěny nové bytové jednotky.
V podzemních podlažích bude umístěno parkování a zásobování objektu. Budou zachovány stávající příjezdové trasy. V případě umožnění vybudování dostatečných kapacit by bylo možno „odlehčit" okolní zástavbě od nevyhovujícího současného stavu dopravy v klidu (pronájem parkovacích stání).

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešená lokalita je vymezena jednou funkční plochou.

Území leží ve stabilizované ploše **W/v2**:

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:

maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy

ubytování

stravování

nerušící výrobu a služby

vědu a výzkum

administrativu

výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- Podmíněně přípustné je:

  bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,

  využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu

  jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé

typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

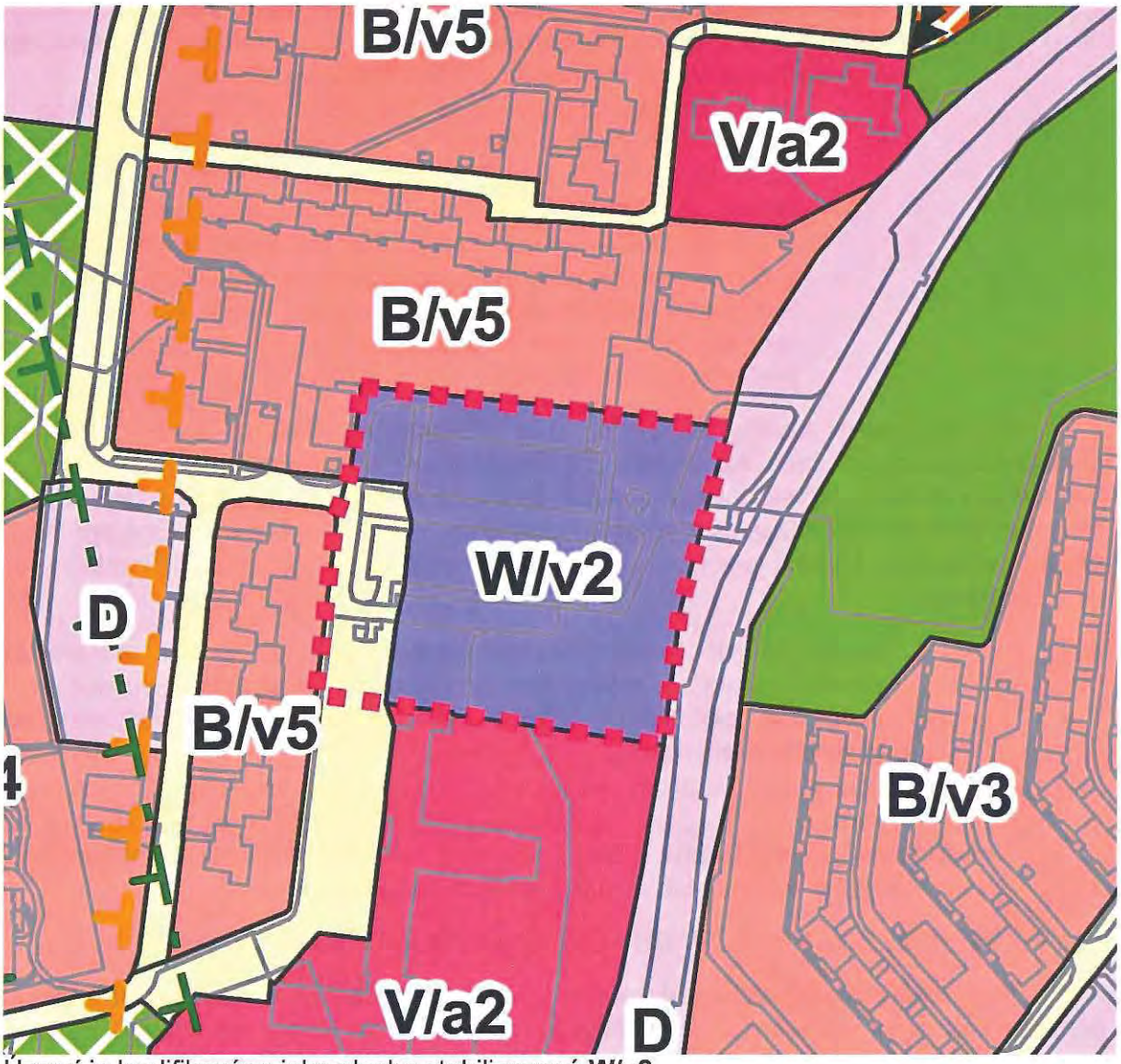
Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v2**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,

- vědu a výzkum,
- administrativu,
- výstavnictví,
- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:

- v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

o u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- o nástavbu dokončené stavby, nebo
- o stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- o extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- o zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- o akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba
Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla

veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

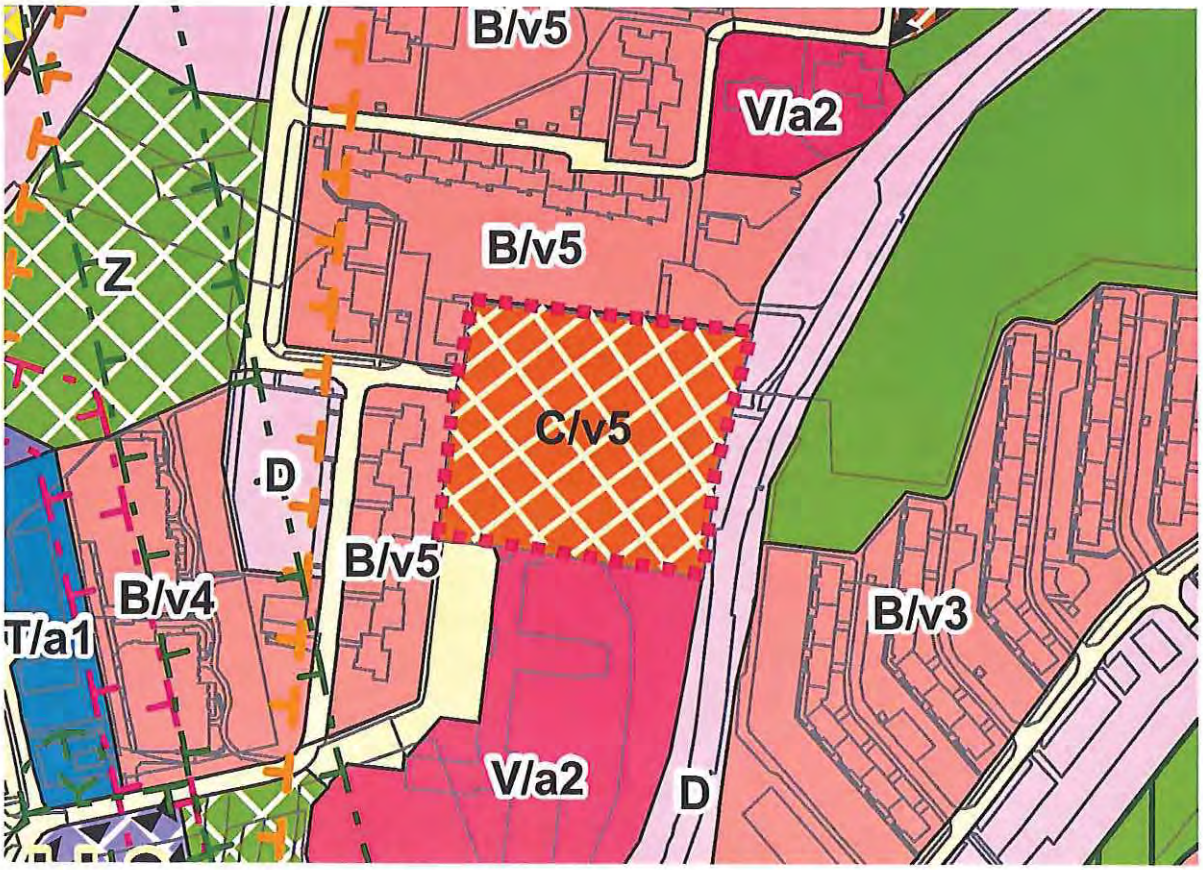
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna z plochy stabilizované na **plochu změn**
- Změna využití plochy z plochy komerční W na plochu smíšenou **C**
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index **5**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Možnost kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Albert Česká republika, s.r.o.
Jesper Grønnegaard Lauridsen
jedr[redacted]

Alb
Luc
jedr[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] (dále jen "**Zmocněnec**"),

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

, s.r.o.

n

[redacted]

.o.

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel B

MMB/0346819/2021
Námitky

MMB/0346819/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u plochy stabilizované komerční vybavenosti, jejíž součástí je pozemek parc. č. 6466, k.ú. Líšeň vymezení plochy změn (přestaveb). Jedná se o plochu, ve které se nachází stávající stavba. Zpracovatel návrhu změnu využití území nepředpokládá (viz dále). Vymezení plochy změn tak není důvodné. Podatel dále požaduje u předmětné plochy stabilizované komerční vybavenosti její změnu na plochu smíšenou obytnou C. Jedná se o stabilizaci plochy, na které se nachází stavba komerční vybavenosti. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje u plochy stabilizované komerční vybavenosti, jejíž součástí je pozemek parc. č. 6466, k.ú. Líšeň změnu výškové úrovně z hodnoty 2 na hodnotu 5. Předmětná plocha se nachází v mělkém údolí kolem tramvajové tratě, ve kterém se nacházejí plochy občanské vybavenosti, které mají výškovou úroveň zástavby 2. Jedná se urbanistický záměr, kterým je sledována snaha zabránit nadměrnému zahušťování sídliště vysokými stavbami při současném respektování reliéfu v urbanistickém pojetí lokality. Navyšování zástavby tedy není žádoucí.

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

1324

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
...lo dne: 29 -06- 2021
... MMB: 0346821
...l.: ...

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 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.....2.....

Jsem spoluvlastníkem nemovitých věcí, které jsou dotčeny navrhovanou změnou územního plánu statutárního města Brna (upravený návrh z roku 2021).

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovcova na pozemek p.č. 3579/6 v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

b) ulice Jírovcova (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11) vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovcova a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační 2, 4, 6, 8, 10, 12 a 1, 3, 5, 7, 9, 11.

c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. 3579/6, dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

Navrhuji proto, aby v novém územním plánu nebyl pozemek p.č. 3579/6 v katastrálním území Kohoutovice zahrnut do plochy bydlení, ale do plochy krajinné zeleně (K).

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

V Brně dne 24/6 2021	Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346821/2021
Námitky

MMB/0346821/2021

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.

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

1597

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Kohoutovice (610313) parc. č. 1548/1	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346 8
Příl.:

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

Městská část	Brno - Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice (610313)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 1548/1 Libušina třída
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ke-5

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 14 str.

- Změna z C/v4 na **C/v5**

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

LIBUŠINA TŘÍDA 581/6

BRNO KOHOUTOVICE

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Libušina třída 581, 62300 Brno Kohoutovice
VLASTNÍK POZEMKU:	Statutární město brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Kohoutovice (610313)
PARC. Č..	1548/1

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Kohoutovice, v bytové zástavbě sídliště. U páteřní komunikace Libušina třída

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše pouze jednopodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 2-13.np.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše SJ – 0,5. (smíšené plochy centrálního charakteru).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Libušina třída.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

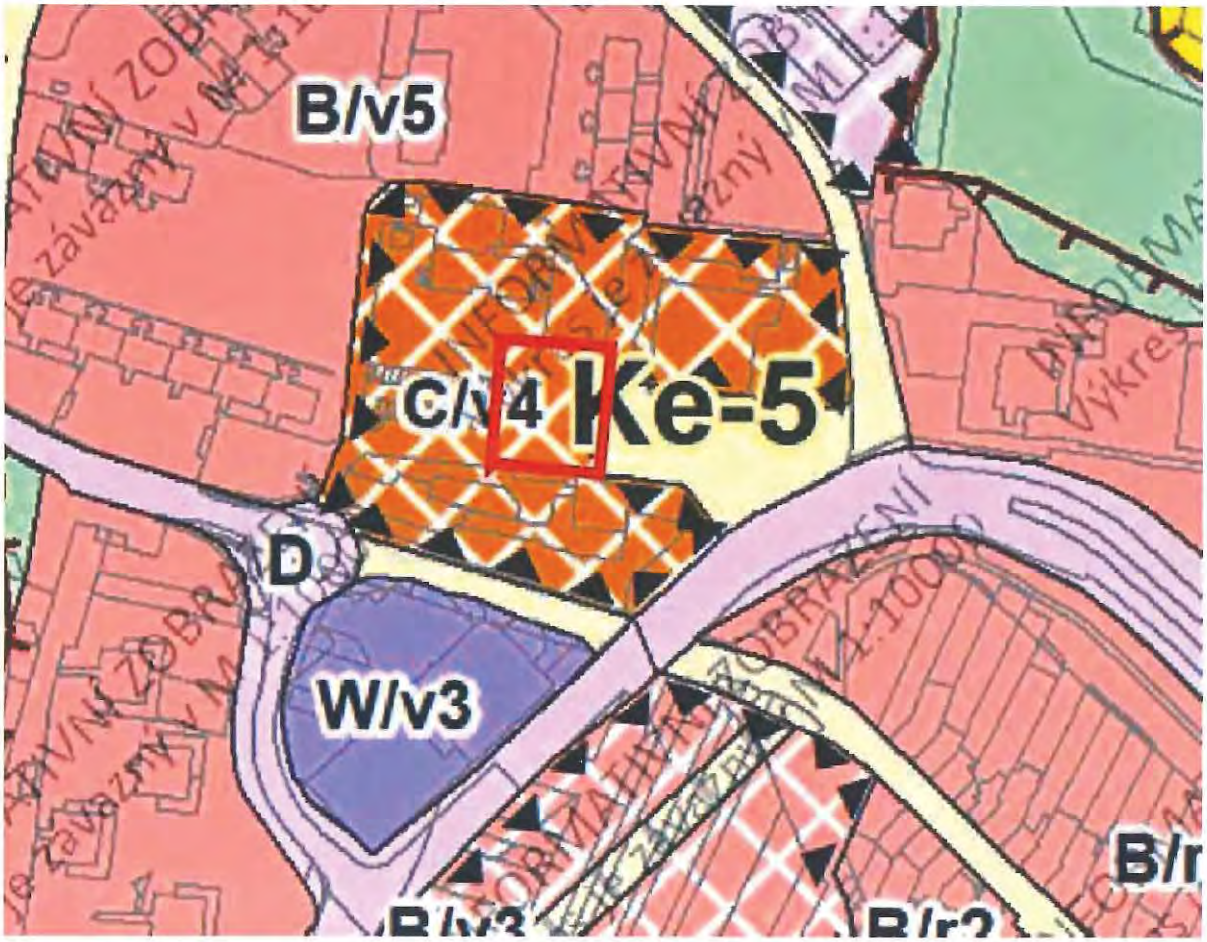
POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zamýšlí vybudovat nový objekt v půdorysné stopě stávajícího objektu. V podlažích navazující na stávající terén budou vybudovány nové maloobchodní plochy, které plně nahradí stávající obchodní plochy v objektu a zvýší možnost umístit další prodejní jednotky, které obohatí druhovou skladbu nabídky v území. Ve vyšších podlažích by bylo možno umístit další pronajímatelné jednotky služeb a veřejné vybavenosti, popř. administrativy. Dále by byly ve vyšších podlažích umístěny nové bytové jednotky.
V podzemních podlažích bude umístěno parkování a zásobování objektu. Budou zachovány stávající příjezdové trasy. V případě umožnění vybudování dostatečných kapacit by bylo možno „odlehčit" okolní zástavbě od nevyhovujícího současného stavu dopravy v klidu (pronájem parkovacích stání).

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách **C/v4**

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro:

  bydlení,

  občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž záměry pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,

  služby a nerušící výrobu,

  sport.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** je využití pro maloobchod o prodejní ploše od 1500 m2 do 5 000 m2, pokud je realizován v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití

je slučitelné s využitím navazujícího území.

- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru a pro plochu současně.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných případech:

- v případě přiměřené kompenzace zeleně na střešní konstrukci s funkčními vegetačními úpravami charakteru zeleně na konstrukci intenzivní, která plně nahrazuje funkci zeleně na rostlém terénu a která umožňuje růst bylinných i dřevinných vegetačních prvků, nebo
- u záměrů ve stávající husté kompaktní zástavbě na základě individuálního vyhodnocení, zda navrhované řešení výrazně nenaruší podíl zastavěných a nezastavěných pozemků v ploše, nebo
- pokud by v důsledku uvedeného požadavku v území vznikala urbanisticky nelogická řešení v území (např. zástavba nároží v blokové zástavbě, nerovnoměrná či jinak problematická parcelace), nebo

pokud je množství zeleně přiměřeně kompenzováno na okolních veřejných prostranstvích.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé

typologické kategorie budov.

- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)
- Albert Libušina třída - Kohoutovice

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

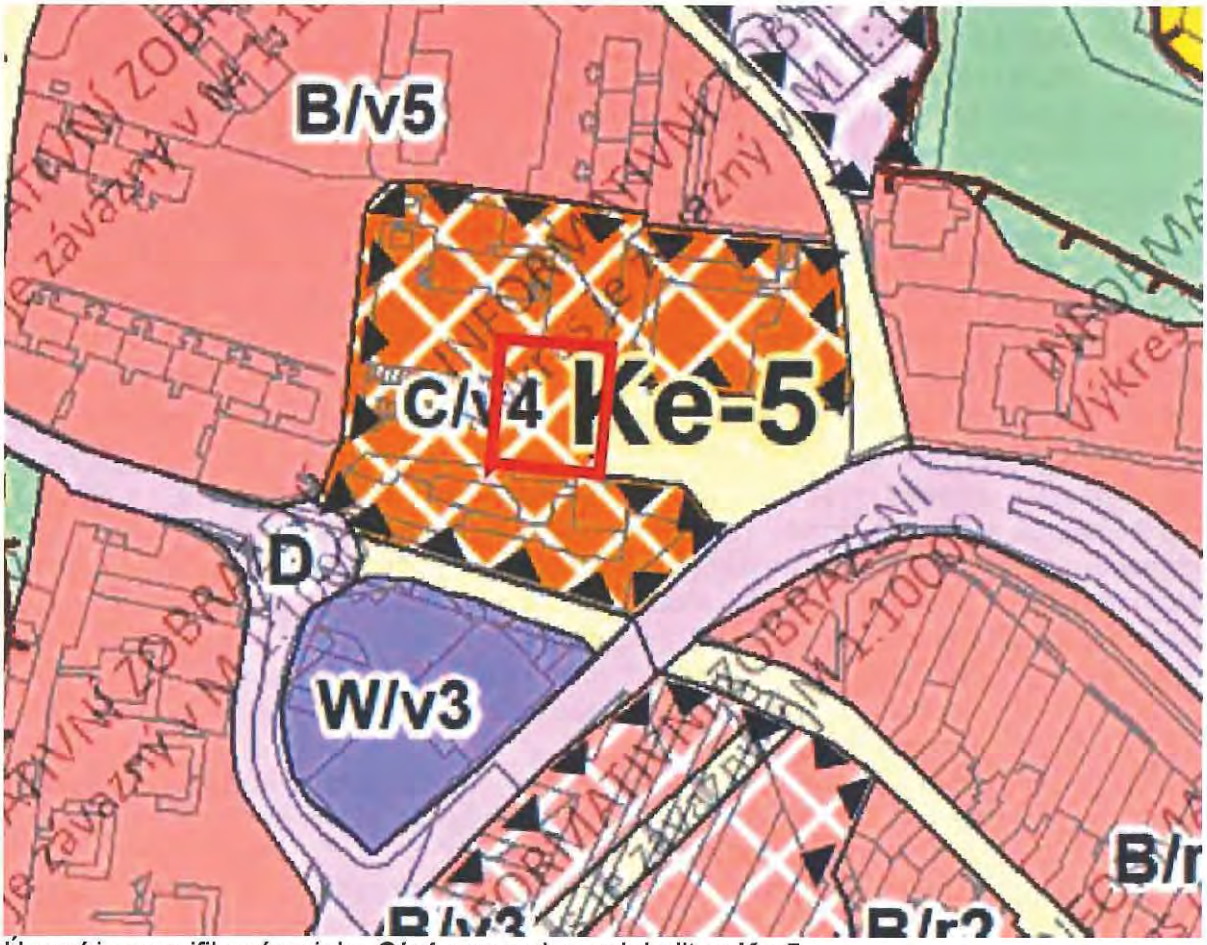
SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):

- Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
- oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
  - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je specifikováno jako **C/v4** a rozvojovou lokalitou **Ke-5**

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – C

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro:
  - bydlení,
  - občanské vybavení vymezené v plochách označených V a W, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy,
  - služby a nerušící výrobu,
  - sport.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- **Podmíněně přípustné** jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m2 do 5 000 m2, pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území.
  Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo

kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- **úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m**

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

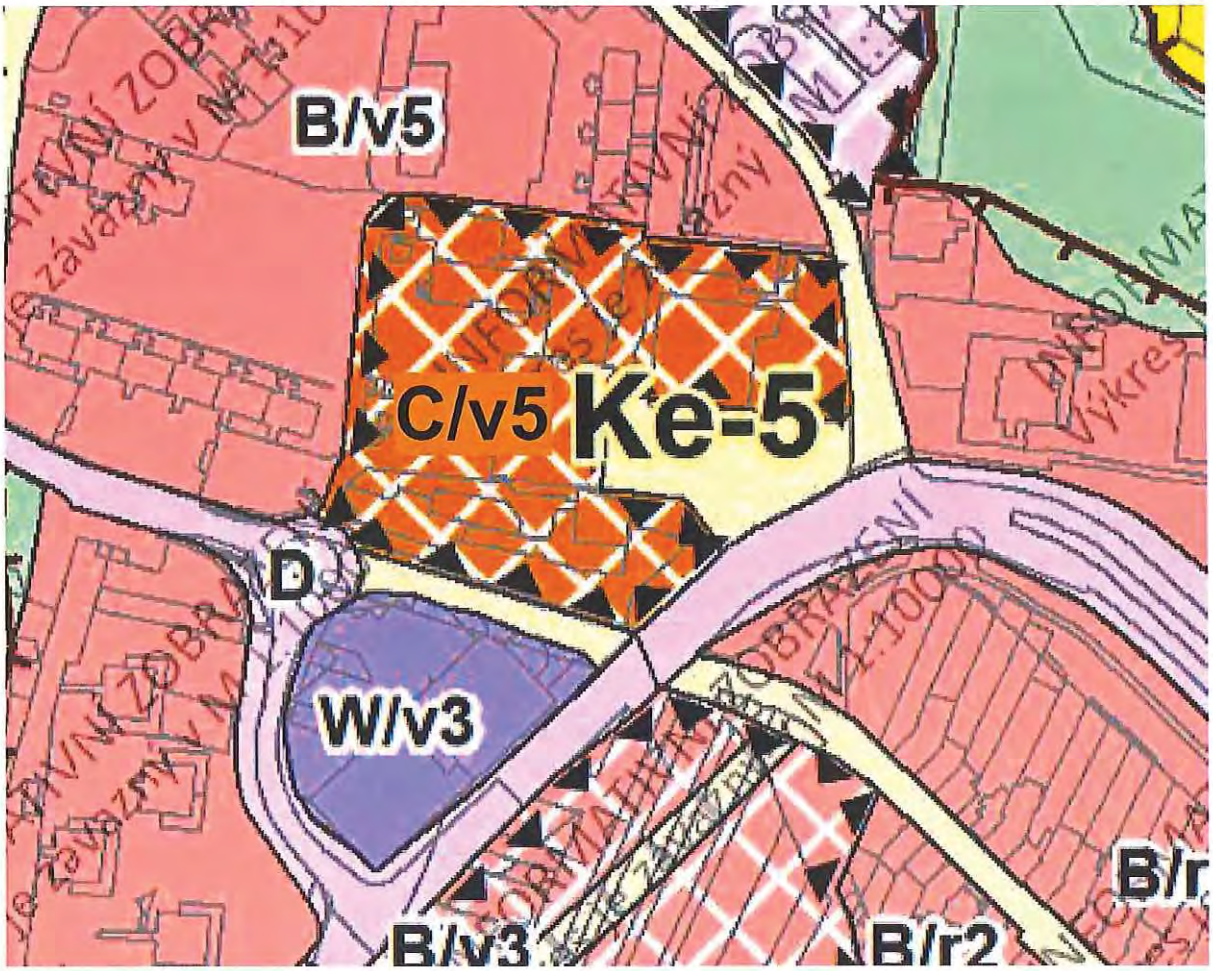
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna z C/v4 na **C/v5**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Možnost kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Jesper Grønnegaard Lauridsen
jedna[redacted]

Alber
Lucia
jedna[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen [redacted]

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Funkce: jednatel B

MMB/0346839/2021
Námitky

MMB/0346839/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel žádá o změnu regulativu na předmětné ploše z C/v4 na C/v5. V současnosti se na předmětné ploše nacházejí objekty s maximální výškou do 10 m (tzn. objekty zařaditelné do výškové úrovně zástavby 2). Ve všech třech variantách konceptu územního plánu se počítalo s výškovou úrovní zástavby 3. V aktuálním návrhu ÚPmB je předmětná plocha vymezena jako rozvojová lokalita, na které se počítá s obnovením a posílením významu původního centra MČ na zavedeném místě. Pro tento záměr zpracovatel vyhodnotil jako dostačující a přiměřenou vůči okolní zástavbě výškovou úroveň zástavby 4 (9-22 m). V předmětné lokalitě se o dalším navyšování výškové úrovně neuvažuje. Výšková úroveň 4 však umožňuje umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality.

2774

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: 0346843
Příl.:

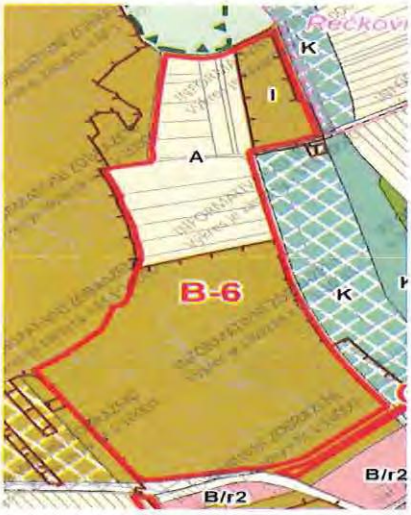
Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození:
Trvale bytem:

Připomínky proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

Připomínka
Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

Obsah
Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.
Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označeny písmenem A v obrázku - parcely1022/1, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/5, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9 a 17959/1 – 1759/5 v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změny rovnou na plochu B pro bydlení v rodinných domech, evetuelně jako plochu individuální rekreace. STEJNĚ JAKO PLOCHA OZNAČENÁ PÍSMENEM I.

Obrázek č. 1



Obrázek. č. 2

Odůvodnění

V Medlánkách je nedostatek pozemků k zástavbě v rodinných domech. Mladé rodiny (i jejich děti), které zde žijí, pracují a chtějí zde zůstat nemají možnost, kde si dům [redacted] generace. Žádám vás tímto o změnu v lokalitě B6 na plochu bydlení v rodinných

V Brně dne 20.6.2021

Podpis ....[redacted].....

MMB/0346843/2021
Námitky

MMB/0346843/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6.

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.

Dále pro informaci uvádíme, že na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-6 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6)“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dal pokyn územní rezervu B-6 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

2773

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 29 -06- 2021
IMB: 0346144

Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození:
Trvale bytem:

[redacted]

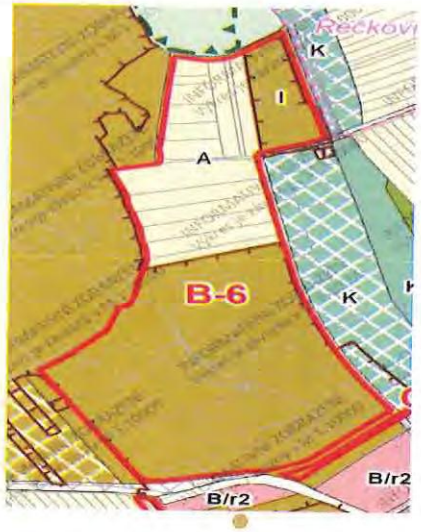
993/7, 1012/10, 1013/3, 1014/1, 1014/2, 1014/4, 1014/9, 1015/1, 1015/2, 1016

Námitky proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

Námitka
Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

Obsah
Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.
Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označeny písmenem A v obrázku - parcely1022/1, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/5, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9 a 17959/1 – 1759/5 v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změny rovnou na plochu B pro bydlení v rodinných domech. TO STEJNĚ POŽADUJI I PRO PLOCHU OZNAČENOU PÍSMENEM I.

Obrázek č. 1



Obrázek. č. 2

Odůvodnění

V Medlánkách je nedostatek pozemků k zástavbě v rodinných domech. Mladé rodiny (i jejich děti), které zde žijí, pracují a chtějí zde zůstat nemají možnost, kde si dům postavit a kde žít po další generace. Žádám vás tímto o změnu v lokalitě B6 na plochu bydlení v rodinn[redacted]

V Brně dne 20.6.2021

Podpis [redacted] .....

MMB/0346847/2021
Námitky

MMB/0346847/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6.

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.

Dále pro informaci uvádíme, že na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-6 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6)“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dal pokyn územní rezervu B-6 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

2772

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346854

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

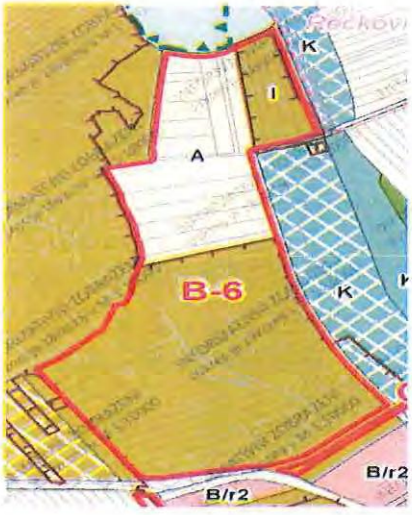
Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození:
Trvale bytem:

Připomínky proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

Připomínka
Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

Obsah
Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.
Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označeny písmenem A v obrázku - parcely1022/1, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/5, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9 a 17959/1 – 1759/5 v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změny rovnou na plochu B pro bydlení v rodinných domech, evetuelně jako plochu individuální rekreace.

Obrázek č. 1 STEJNĚ TAK I PRO PLOCHU OZNAČENOU PÍSMENEM I.



Obrázek č. 2

Odůvodnění

V Medlánkách je nedostatek pozemků k zástavbě v rodinných domech. Mladé rodiny (i jejich děti), které zde žijí, pracují a chtějí zde zůstat nemají možnost, kde si dům postavit a kde žít po další generace. Žádám vás tímto o změnu v lokalitě B6 na plochu bydlení v rodinný[redacted]

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

MMB/0346854/2021
Námitky

MMB/0346854/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6.

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.

Dále pro informaci uvádíme, že na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-6 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6)“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dal pokyn územní rezervu B-6 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

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

1596

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted]zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Starý Lískovec (612014) parc. č. 2396/1	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
O.j. MMB 0346855
Spis.zn.:

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

Městská část	Brno - Starý Lískovec
Katastrální území	Starý Lískovec (612014)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 2396/1 ul. Kurská
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 15 str.

1 • Změna plochy ze stabilizované na p[redacted] 1
2 • Změna z W/v3 na **C/v5**
2 • Změna výškové úrovně z indexu 3 [redacted] 2

V Brně dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

KURSKÁ 625/9

BRNO STARÝ LÍSKOVEC

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Kurská 625/9, 625 00 Brno Starý Lískovec

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Starý Lískovec (612014)

PARC. Č.. 2396/1

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Starý Lískovec, v bytové zástavbě sídliště. U páteřní komunikace Jemelkova.

4/ Námitky/připomínky Územního plánu m. Brna – Albert Kurská 625/9, Brno Starý Lískovec

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše pouze jednopodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8.np.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše SO. (smíšené plochy obchodu a služeb).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Jemelkova.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

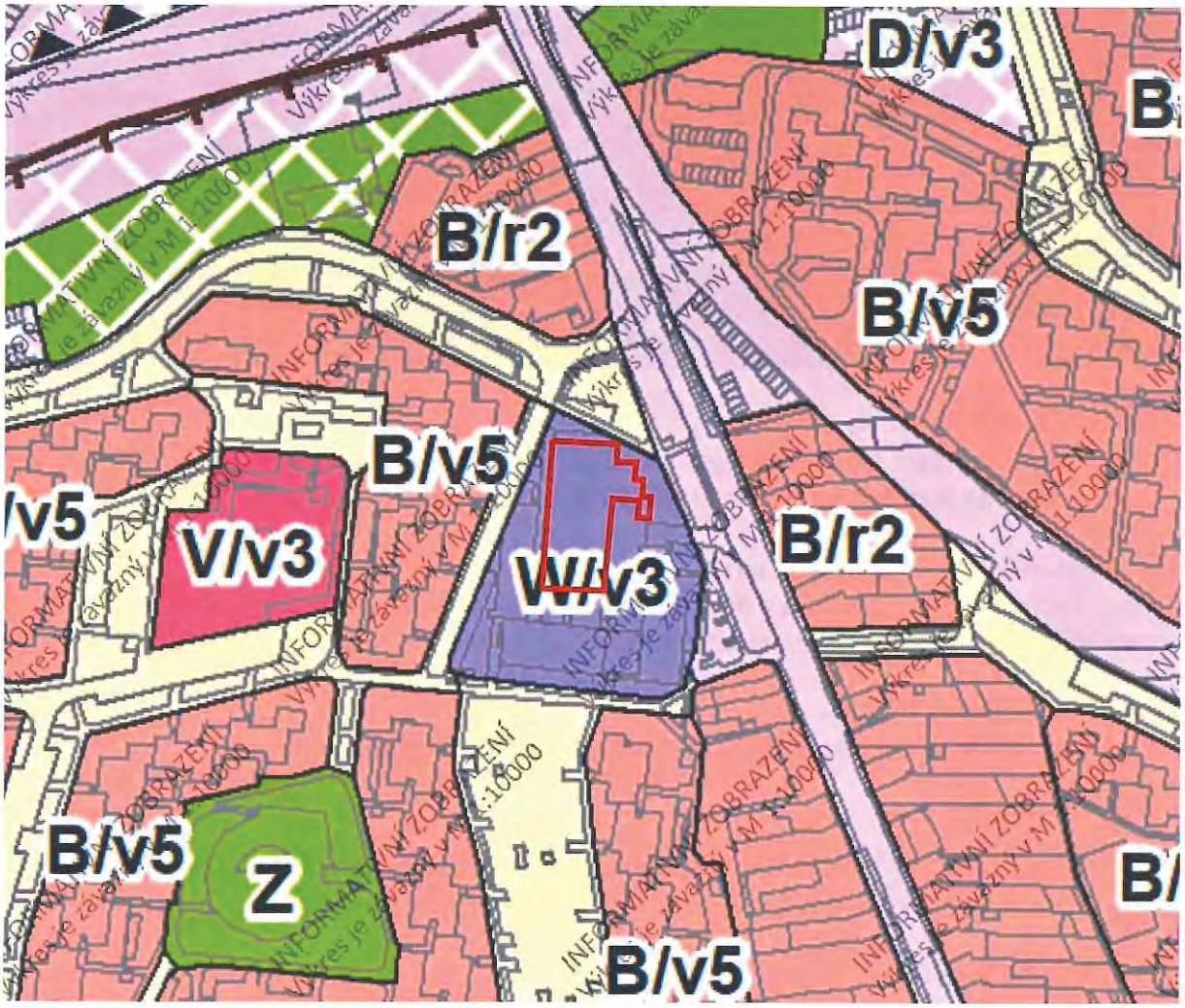
POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zamýšlí vybudovat nový objekt v půdorysné stopě stávajícího objektu. V podlažích navazující na stávající terén budou vybudovány nové maloobchodní plochy, které plně nahradí stávající obchodní plochy v objektu a zvýší možnost umístit další prodejní jednotky, které obohatí druhovou skladbu nabídky v území. Ve vyšších podlažích by bylo možno umístit další pronajímatelné jednotky služeb a veřejné vybavenosti, popř. administrativy. Dále by byly ve vyšších podlažích umístěny nové bytové jednotky.
V podzemních podlažích bude umístěno parkování a zásobování objektu. Budou zachovány stávající příjezdové trasy. V případě umožnění vybudování dostatečných kapacit by bylo možno „odlehčit" okolní zástavbě od nevyhovujícího současného stavu dopravy v klidu (pronájem parkovacích stání).

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách **W/v3**

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
  ubytování
  stravování
  nerušící výrobu a služby
  vědu a výzkum
  administrativu
  výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně** přípustné je:

bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,
využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,

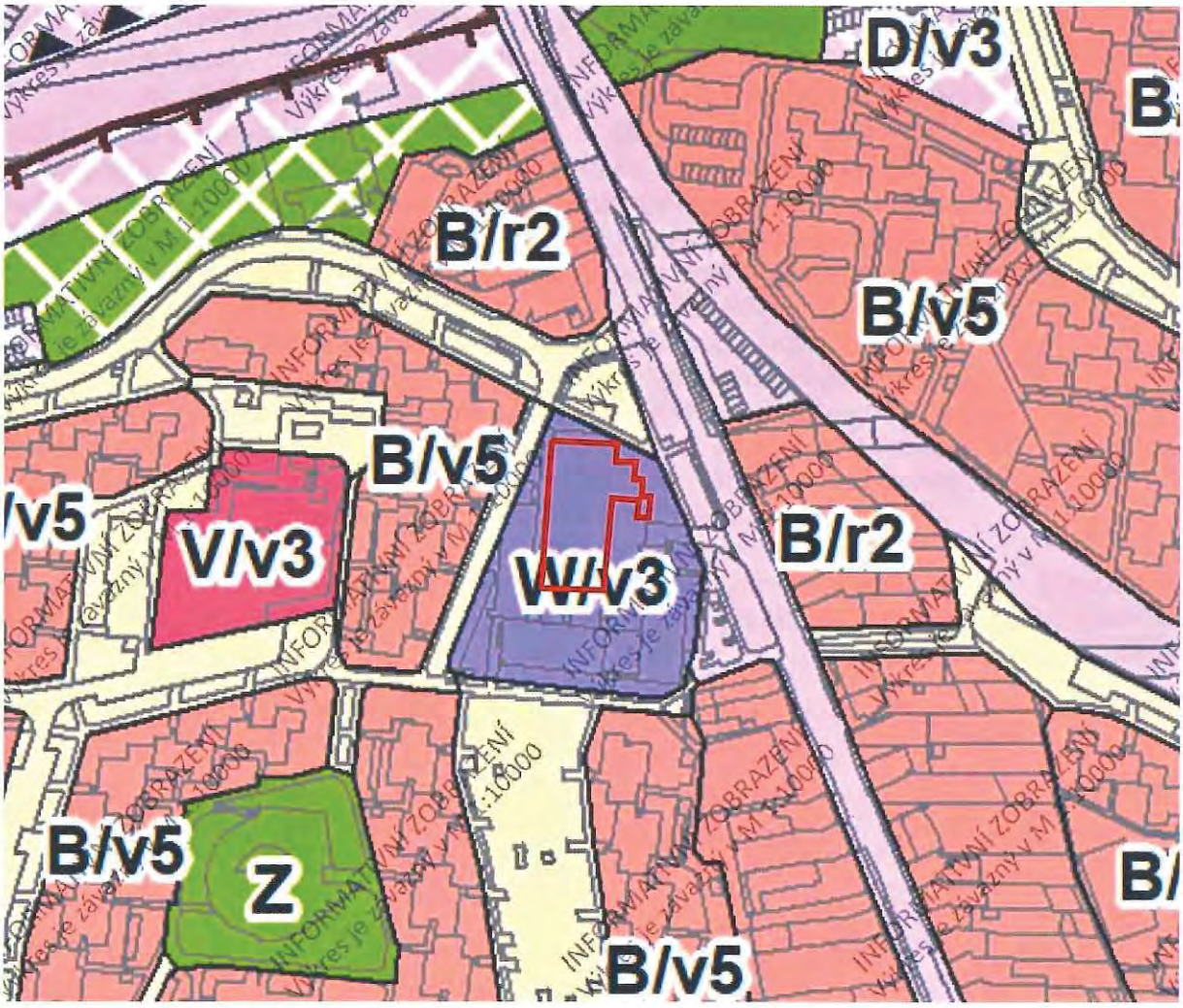
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v2**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,
  - vědu a výzkum,
  - administrativu,

- výstavnictví,
- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k

porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území
v = volná zástavba
Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- **úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m**

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

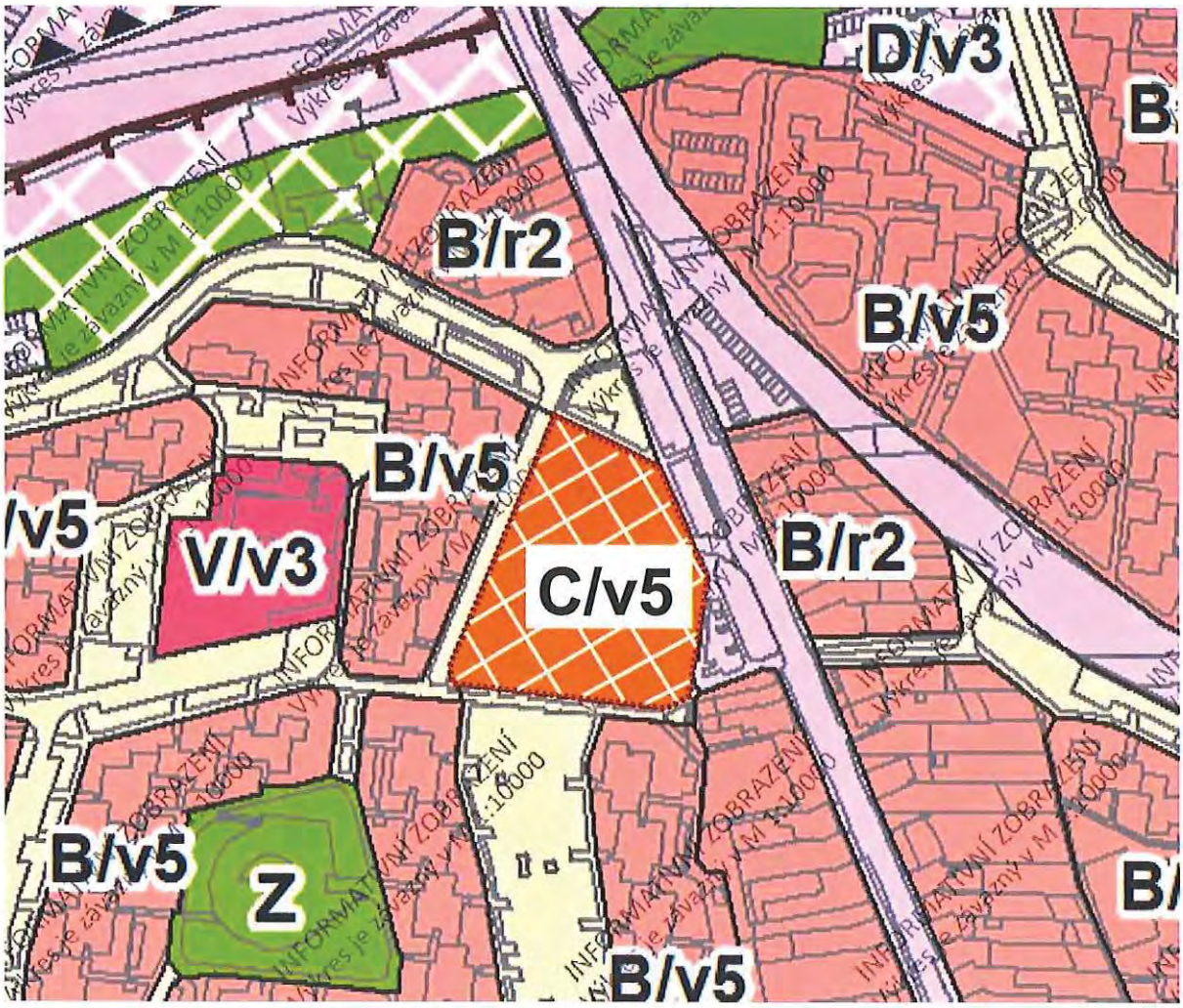
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na **plochu změn**
- Změna z W/v3 na **C/v5**
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index **5**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Možnost kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Albert Česká republika, s.r.o.
Jesper Grønnegaard Lauridsen
jednatel

[redacted]

Alber
Lucia
jedna

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] (dále jen "**Zmocněnec**"),

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

ate, s.r.o.
nson

[redacted]

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel B

MMB/0346855/2021
Námitky

MMB/0346855/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2396/1, k. ú. Starý Lískovec. Předmětná plocha komerční vybavenosti se nachází na pomezí sídlištní zástavby s nízkou rodinnou zástavbou. Proto je nutné respektovat místní podmínky. V rámci sídlištní zástavby jsou vymezovány zpravidla plochy občanské vybavenosti s nízkou zástavbou - jedná se o urbanistická záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. V plochách s výškovou úrovní 3 je možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Z uvedeného není změna využití území ani výškové úrovně zástavby vhodná. Pro úplnost lze konstatovat, že bydlení lze v plochách komerční vybavenosti při splnění podmínky polyfunkčnosti.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy W/v3 na C/v5, jejíž součástí je pozemek parc. č. 2396/1, k. ú. Starý Lískovec. Předmětná plocha komerční vybavenosti se nachází na pomezí sídlištní zástavby s nízkou rodinnou zástavbou. Proto je nutné respektovat místní podmínky. V rámci sídlištní zástavby jsou vymezovány zpravidla plochy občanské vybavenosti s nízkou zástavbou - jedná se o urbanistická záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. V plochách s výškovou úrovní 3 je možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů.

2771

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: 0346858
Příl.:

Podatel: Jméno a příjmení: [redacted]
Datum narození:
Trvale bytem:

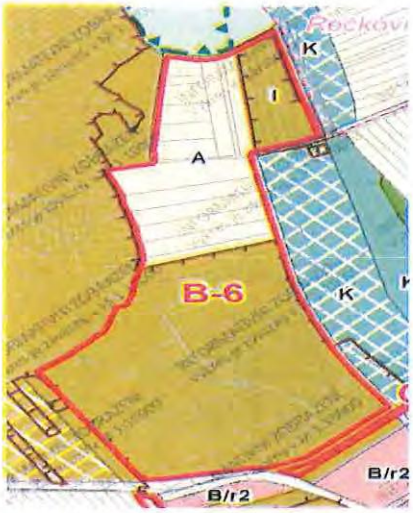
[redacted]

sta Brna (2021), jeho grafické i textové části

Námitka
Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

Obsah
Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.
Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označeny písmenem A v obrázku - parcely1022/1, 1022/2, 1022/3, 1022/4, 1022/5, 1022/6, 1022/7, 1022/8, 1022/9 a 17959/1 – 1759/5 v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změny rovnou na plochu B pro bydlení v rodinných domech. STEJNĚ ZMĚNY ŽÁDÁM I PRO PLOCHU OZNAČENOU PÍSMENEM I.

Obrázek č. 1



Obrázek. č. 2

Odůvodnění

V Medlánkách je nedostatek pozemků k zástavbě v rodinných domech. Mladé rodiny (i jejich děti), které zde žijí, pracují a chtějí zde zůstat nemají možnost, kde si dům postavit a kde žít po další generace. Žádám vás tímto o změnu v lokalitě B6 na plochu bydlení v rodinný[redacted]

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

MMB/0346858/2021
Námitky

MMB/0346858/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6.

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.

Dále pro informaci uvádíme, že na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru, u předmětné územní rezervy B-6 následujícím způsobem:

„Vzhledem k tomu, že došlo na úrovni ZÚR JMK k rozhodnutí o umístění koridoru komunikace R-43 na území města Brna, je možné učinit rozhodnutí a aktivovat územní rezervy tj. územní rezervy převést zpět do zastavitelných ploch dle projednané a vybrané varianty Konceptu ÚPmB či dílčích úprav. Aktivaci územních rezerv převedením do zastavitelných ploch však nelze v úpravě Návrhu ÚPmB před opakovaným veřejným projednáním doporučit, ale až po první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnou nového ÚPmB. V Návrhu ÚPmB by tak byly územní rezervy ponechány vyjma těch, kde je na základě výsledků projednání doporučeno jejich vypuštění (např. právě předmětná B-6)“.

Na základě výše uvedeného pořizovatel dal pokyn územní rezervu B-6 z návrhu ÚPmB vypustit v souladu s podnětem určeného zastupitele.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1220

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346159
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Jundrov parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	stabilizovaná plocha a plocha změn

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako výluční vlastníci pozemku parc. č [redacted] - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci ev.č [redacted] vše k.ú. Jundrov podáváme tyto námitky:

Výše uvedené pozemky jsou historicky využívány k rekreačním a zahrádkářským účelům, pozemek p.č. [redacted] Na pozemku p.č. [redacted] **Přístup na uvedené pozemky je z veřejných komunikací, včetně ulice s provozem autobusu DPMB linky 67.** Na uvedené pozemky je zajištěn zdroj el. energie. Stavba pro rodinnou rekreaci č.ev [redacted]

Výše uvedené pozemky jsou připojeny na dopravní a technickou infrastrukturu a uvedené pozemky jsou historicky, trvale, dlouhodobě užívány k rekreaci a sportu i pro pěstitelskou činnost (zahradničení, ovocnářství). Tomu odpovídá i jejich umístění nacházející se ve snadno dostupné blízkosti vodního toku, RMČ Brno-Jundrov schválila řadu usnesení k využívání pláže Prašnice pro rekreaci, sporty, společenské akce.

Zásadně nesouhlasíme se zařazením části pozemku p.č. [redacted] do ploch „K“ – krajinná zeleň, plochy Změn. Co se týče pozemků p.č. [redacted] které jsou v Návrhu zařazeny ve stabilizovaných plochách „I“ – plochy zahrádek, navrhujeme, aby tyto pozemky byly zařazeny do ploch „R“ , neboť svým využitím , charakterem, napojením na dopravní a technickou infrastrukturu, odpovídají plochám pro rekreaci.

Žádáme, 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. přístupů na uvedené pozemky. Tedy předmětné pozemky splňují veškerá kritéria a parametry pro 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 žádáme zařazení pozemků v katastru Brno-Jundrov p.č. [redacted] a [redacted] do změnové plochy pro rekreaci „R“ včetně té části pozemku p.č. [redacted] která je v dosavadním návrhu označena jako plocha „K“.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346859/2021
Námitky

MMB/0346859/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

0346861

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

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

1219

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh ÚPmB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	■ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted] ul. Nálepkova, Jundrov, výměra 888m2	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

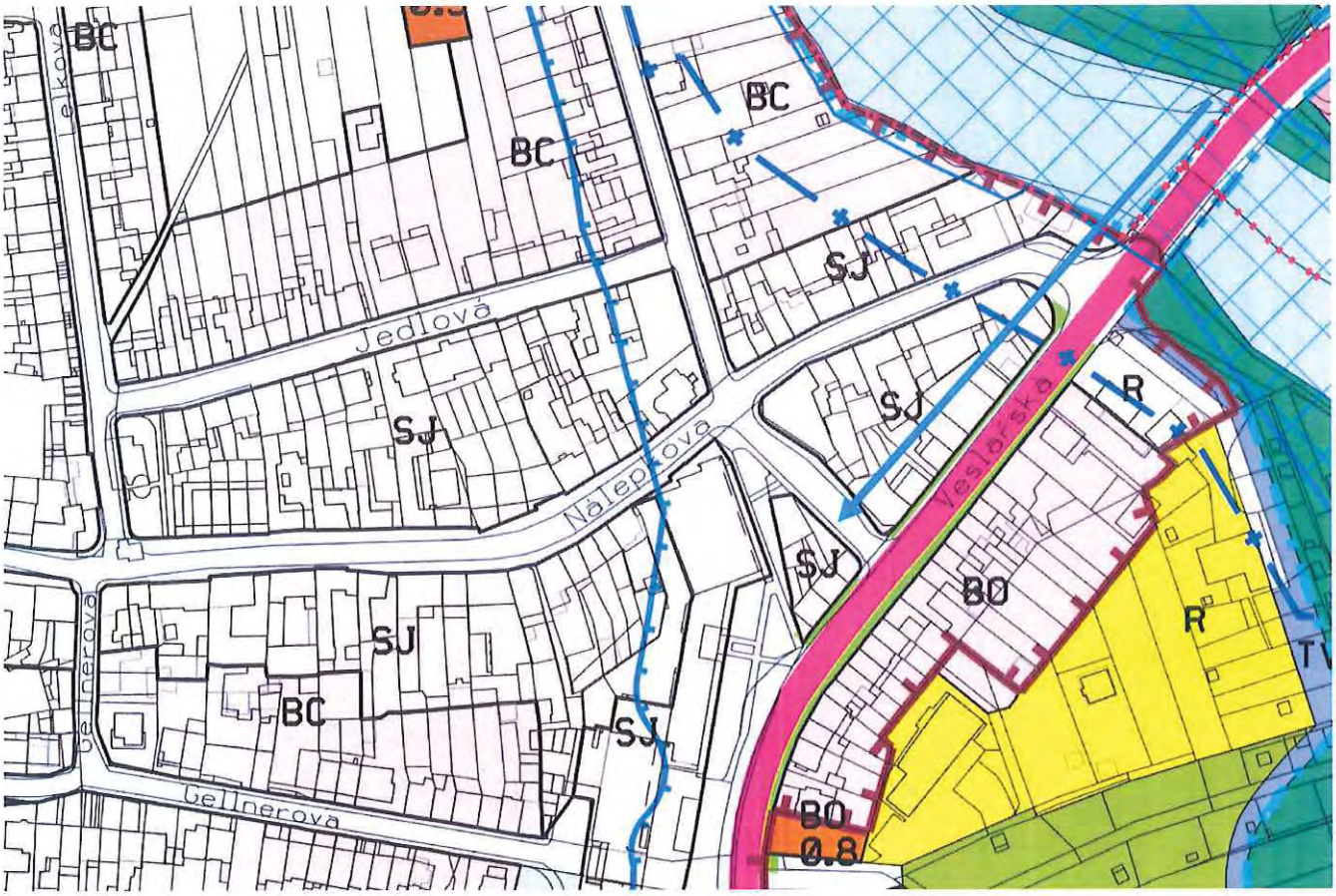
přílohy:
■ ano
☐ ne

Žádáme o změnu funkčního využití na pozemcích p.č. [redacted] v k.ú. Jundrov ze stabilizované plochy bydlení rezidenční nízkopodlažní Br2 na funkci, ktera by odpovidala funkci SJ (smíšená plocha jádrová), ve které je pozemek umístěn dle platného ÚPmB.
Naším záměrem jako vlastníka pozemku je výstavba ubytování a s tím související úprava stávajících ploch restaurace. Objekt bude tedy polyfunkční. Navržená a schválená studie počítá s maximální výškou 11 - 14,4m, výška respektuje okolní zástavbu. Nový územní plán počítá s maximální výškou jen 10m. V r. 2019 byla vypracována dokumentace pro územní řízení, objekt svojí funkcí odpovídá regulativům pro plochy SJ a splňuje rovněž závazný index podlažních ploch. Navržené umístění objektu respektuje hranici vymezení ploch dle platného ÚPmB. Dané území je historicky stabilizované a nachází se na něm nejen rodinné domy, ale taktéž kanceláře, restaurace, hudební škola. Nehledě na to že ve stabilizovaném území se mění jen takto plocha a ostatním plochám zůstává jejich charakter.

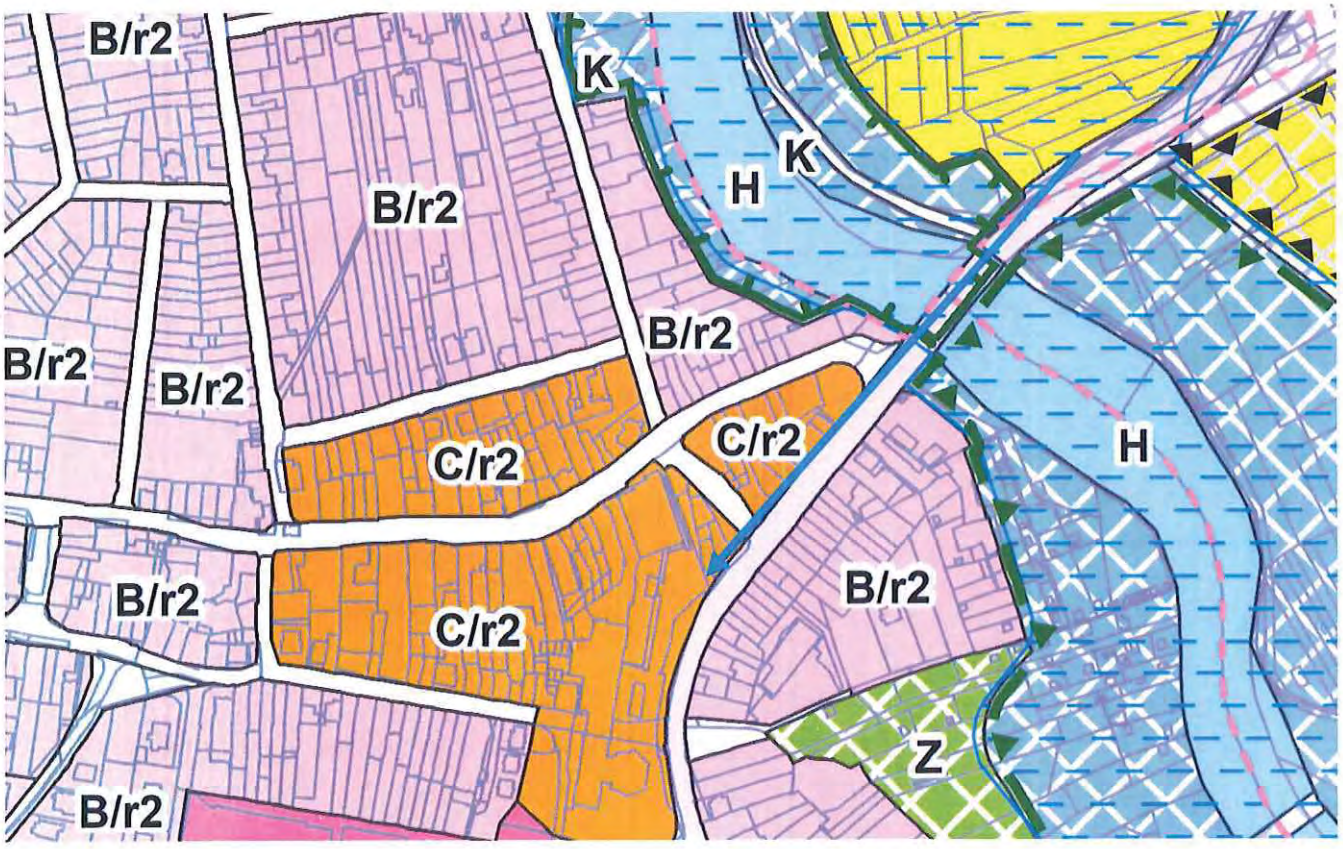
V Brně dne 06/2021	Podp[redacted] …… ……

**nehodící se škrtněte*

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, PLOCHA SJ



NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU, PLOCHA Br2



CELKOVÁ SITUACE OBJEKTU

KOORDINAČNÍ SITUACE

POHLEDY

ZÁKRES DO FOTOGRAFIE

MMB/0346861/2021
Námitky

MMB/0346861/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezením funkční plochy smíšené obytné C na pozemku p.č. 821, 822, 823, k.ú. Jundrov by vznikla podměrečná plocha, a tudíž by byla v měřítku nového ÚP (1:10 000) graficky nezobrazitelná. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

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

1595

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted]zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Slatina (612286) parc. č. 2953/2	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
č.j. MMB: 0346862
Příl.:

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

Městská část	Brno - Slatina
Katastrální území	Slatina (612286)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 2953/2 Jihomoravské náměstí
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 13 str.

- Změna plochy ze stabilizované na [redacted]
- Změna z V/v3 na **C/v4**

V Brně dne 29.6.2021	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

ALBERT

JIHOMORAVSKÉ NÁM. 1098

BRNO SLATINA

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Jihomoravské náměstí 1098, 627 00 Brno Slatina

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Slatina (612286)

PARC. Č.. 2953/2

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Mikulčická.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

4/ Brna – Albert Jihomoravské nám. 1098, Brno Slatina

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše třípodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 6.np.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše BC. (plochy čistého bydlení).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Okružní.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

POTENCIÁL MÍSTA

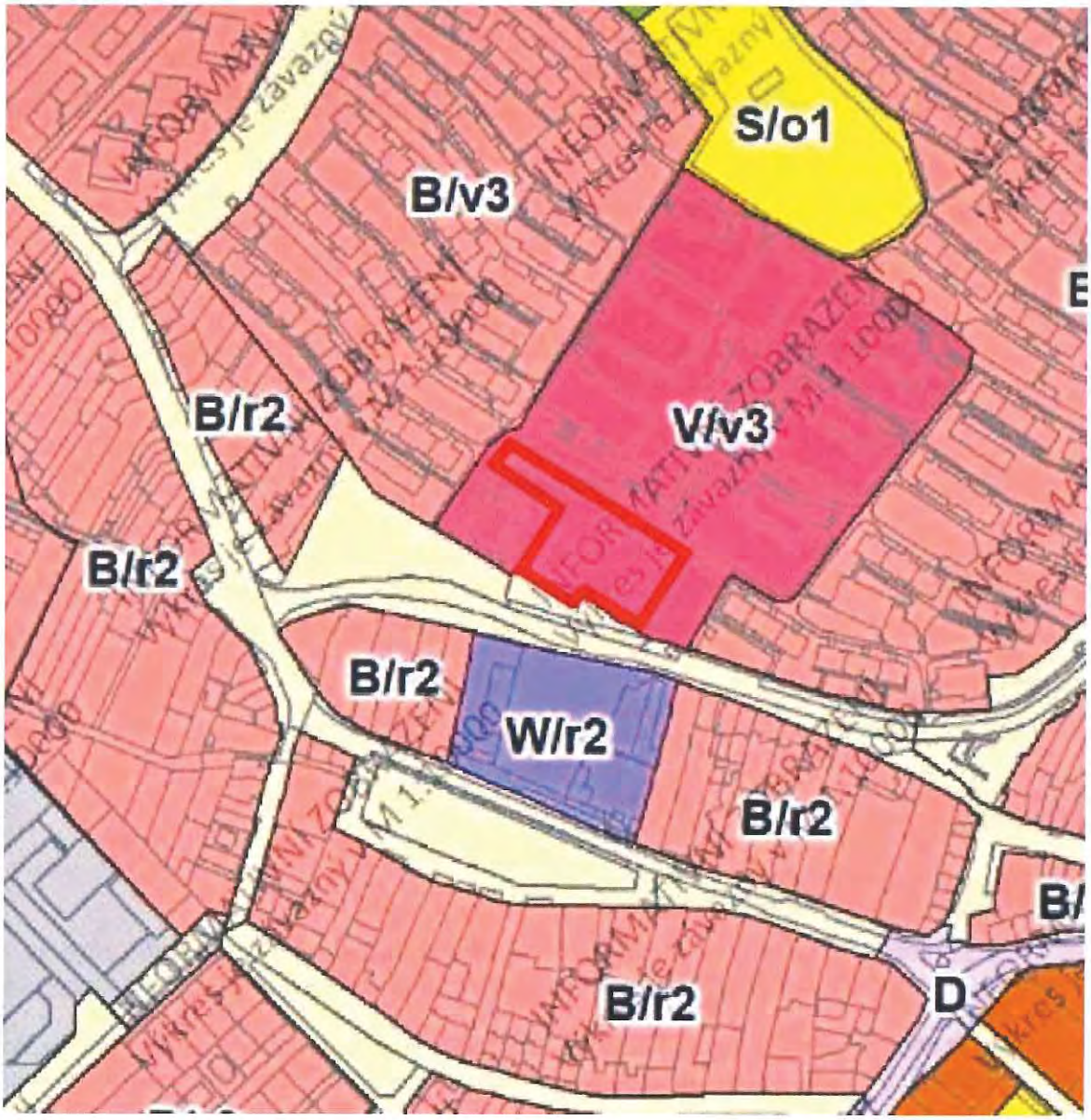
- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

ZÁMĚR INVESTORA

Investor má zpracovánu hmotovou studii, tato řeší umístění jednoho stavebního objektu - komplexu sestávajícího z parkovací, technické a komerční podnože a na ní umístěná bytová podlaží.
Parkovací a obchodní podnož obdélníkového půdorysu je situovaná na místě stávajícího nákupního centra. Příjezd k objektu využívá stávající příjezdové trasy, která se v návrhu nemění.
Objekt využívá svažité terenní konfigurace. Komerčně využívaná část podnože je umístěna na úrovni 1.NP , která je přístupná přímo z prostranství ulice Mikulčická.
Parkovací plochy potřebné pro komerci jsou situovány v podnoži 1.NP. Parkování pro bydlení je situováno v podnoži objektu v 1.PP.
Zásobování komerční části bude probíhat ze stávajícího dvora přístupného z ulice Mikulčická.

Součástí komerční podnože bude mimo Albert i množství dalších nájemních komerčních jednotek s potenciálem vytvoření atraktivního kulturně společenského a obchodního centra.
Výškové části komplexu tvoří příčné bloky orientované kolmo k ulici Mikulčická.
Výškové řešení je v souladu s okolní zástavbou.
Součástí stavby je i kultivace přiléhajících venkovních ploch, parková úprava, mobiliář a další.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizovaných plochách **V/v3**

PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – V
V PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ
Hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, tj. pro:
školství

zdravotnictví
sociální péči
kulturu
veřejnou správu (např. úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství)
pohřebnictví
integrovaný záchranný systém
armádu
vězeňství

Přípustné je využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.

Podmíněně přípustné je jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

Plochy veřejného vybavení, které jsou určeny pro konkrétní způsob využití, jsou v grafické části označeny za kódem funkce přidaným kódem, který určuje jeho specifikaci:

-/-/zoo zoologická zahrada
-/-/n zdravotnictví a sociální péče; využití připouští související integrované funkce
-/-/h hřbitovy
-/-/s školství
-/-/m armáda

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná

prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.

- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními

dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

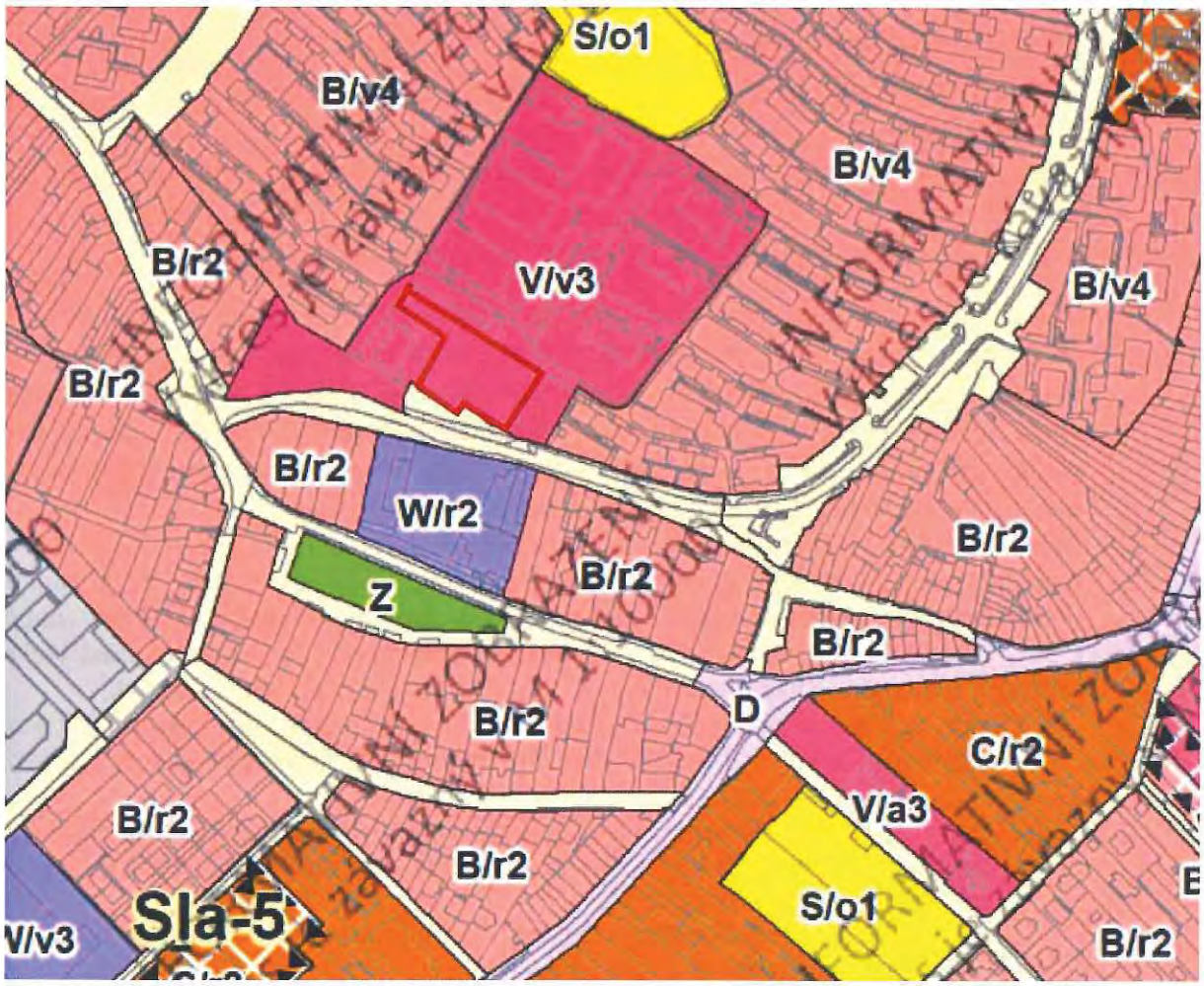
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je specifikováno kódem **V/v3**

PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI – V
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, tj. pro:
  - školství
  - zdravotnictví
  - sociální péči
  - kulturu
  - veřejnou správu (např. úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství)
  - pohřebnictví
  - integrovaný záchranný systém
  - armádu
  - vězeňství
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo využití sloužící záměrům hlavnímu

využití; bydlení jako součást využití, které slouží záměrům hlavního využití, je přitom přípustné jen za podmínky integrace v záměrech hlavní funkce.

- **Podmíněně přípustné** je jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o

2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

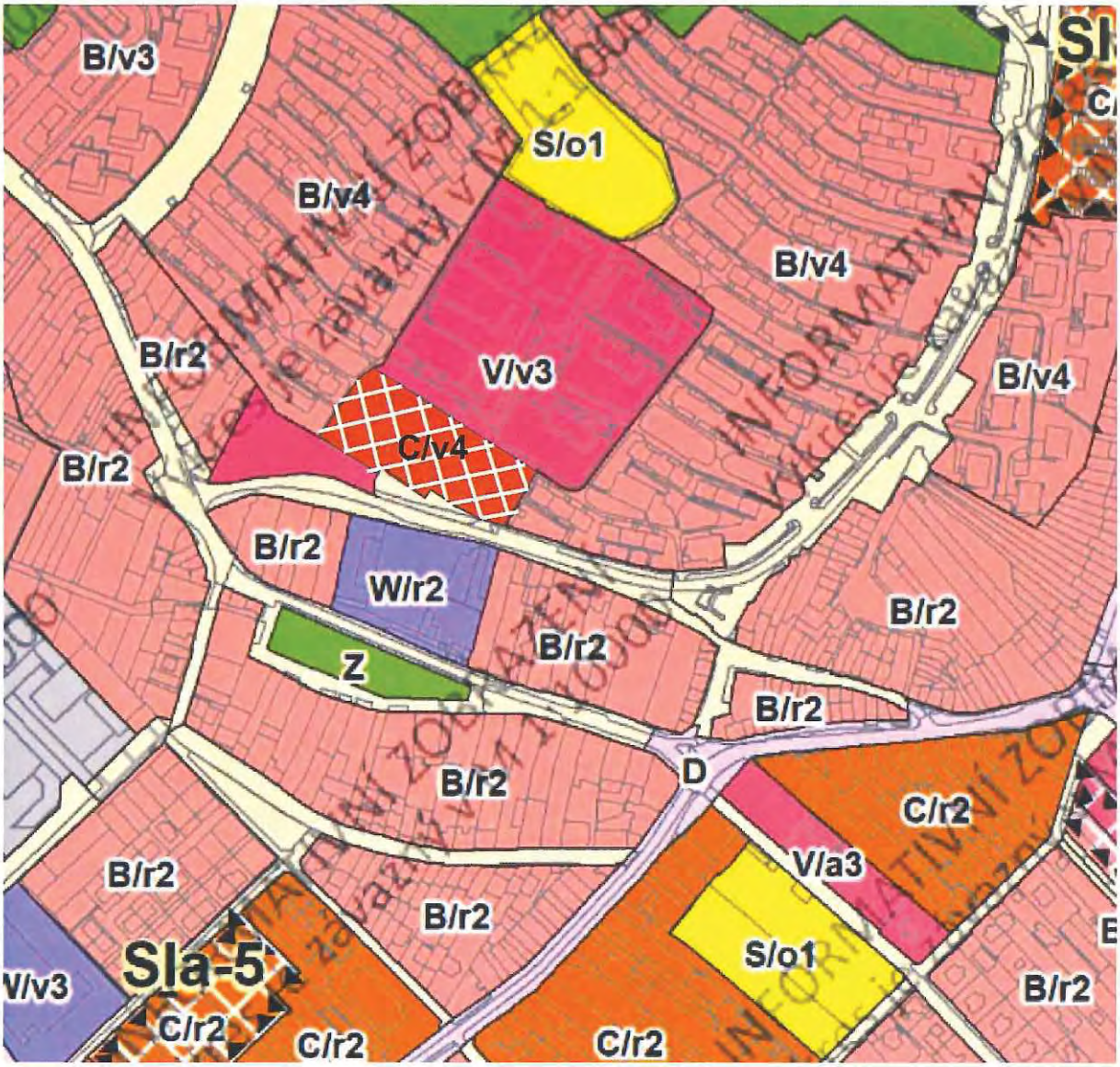
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- **úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m**
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na **plochu změn**
- Změna z V/v3 na **C/v4**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Možnost kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Jesper Grønnegaard Lauridsen
jed

[redacted]

Al
Lu
jed

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen "**Zmocněnec**"),

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

te, s.r.o.
son

[redacted]

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel B

MMB/0346862/2021
Námitky

MMB/0346862/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pozemek p.č. 2953/2, k.ú. Slatina je v návrhu nového ÚP zařazen do plochy pro občanskou vybavenost V/v3. Na pozemku se nachází polyfunkční objekt s prodejnou Albert. Dle regulativů návrhu nového ÚP lze ve funkčních plochách umístit objekty s jiným funkčním využitím, a to pokud byla naplněná hlavní funkce předmětné funkční ploše. Další zintenzivnění zástavby v této lokalitě není vhodné. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346866
Příl.:

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

1218

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh ÚPmB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

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

Městská část	Jundrov
Katastrální území	Jundrov
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted]

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

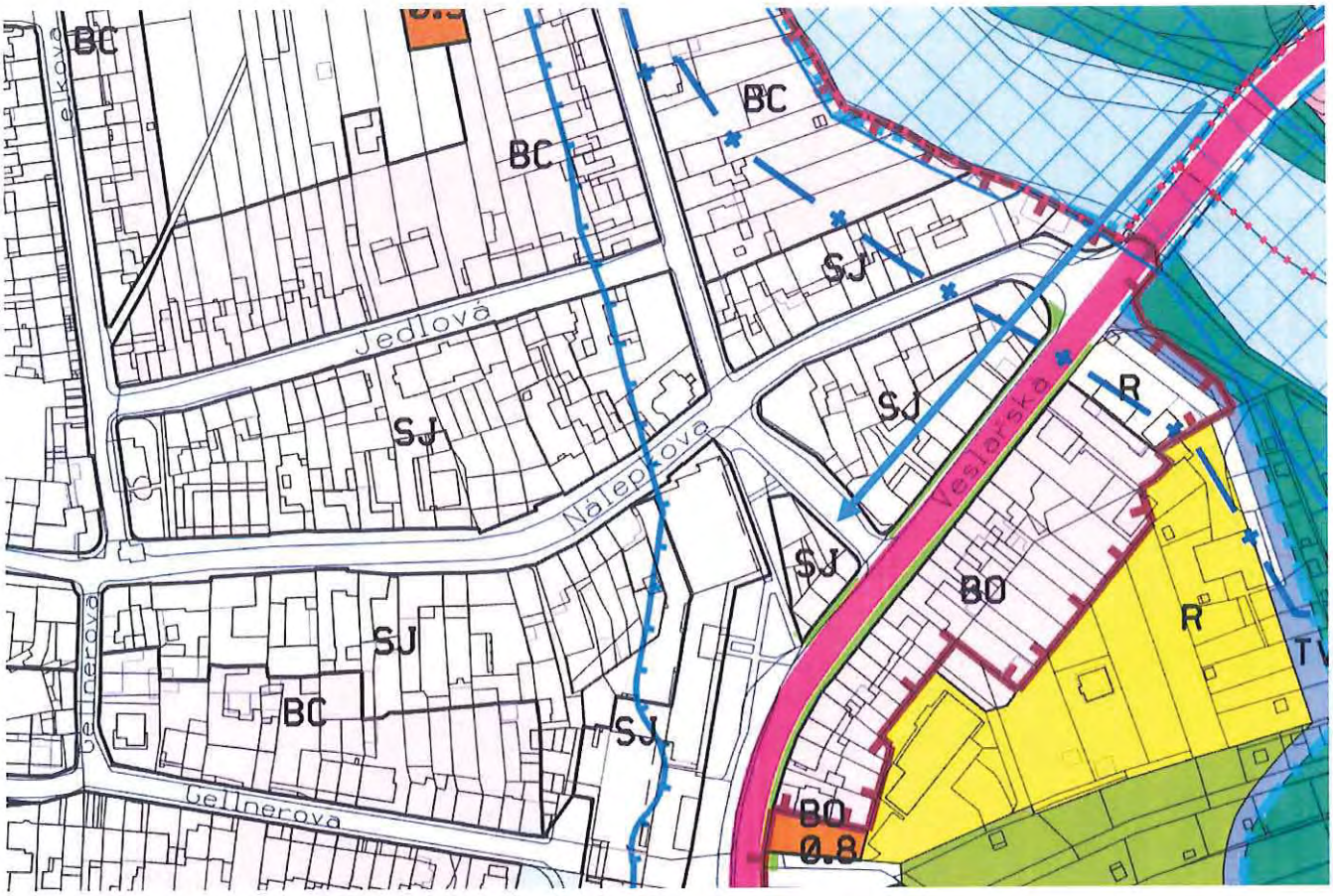
přílohy:
■ ano
☐ ne

Žádáme o změnu funkčního využití na pozemcích p. [redacted] v k.ú. Jundrov ze stabilizované plochy bydlení rezidenční nízkopodlažní Br2 na funkci, která by odpovídala funkci SJ (smíšená plocha jádrová), ve které je pozemek umístěn dle platného ÚPmB.
Naším záměrem jako vlastníka pozemku je výstavba ubytování a s tím související úprava stávajících ploch restaurace. Objekt bude tedy polyfunkční. Navržená a schválená studie počítá s maximální výškou 11 - 14,4m, výška respektuje okolní zástavbu. Nový územní plán počítá s maximální výškou jen 10m. V r. 2019 byla vypracována dokumentace pro územní řízení, objekt svoji funkcí odpovídá regulativům pro plochy SJ a splňuje rovněž závazný index podlažních ploch. Navržené umístění objektu respektuje hranici vymezení ploch dle platného ÚPmB. Dané území je historicky stabilizované a nachází se na něm nejen rodinné domy, ale taktéž kanceláře, restaurace, hudební škola. Nehledě na to že ve stabilizovaném území se mění jen takto plocha a ostatním plochám zůstává jejich charakter.

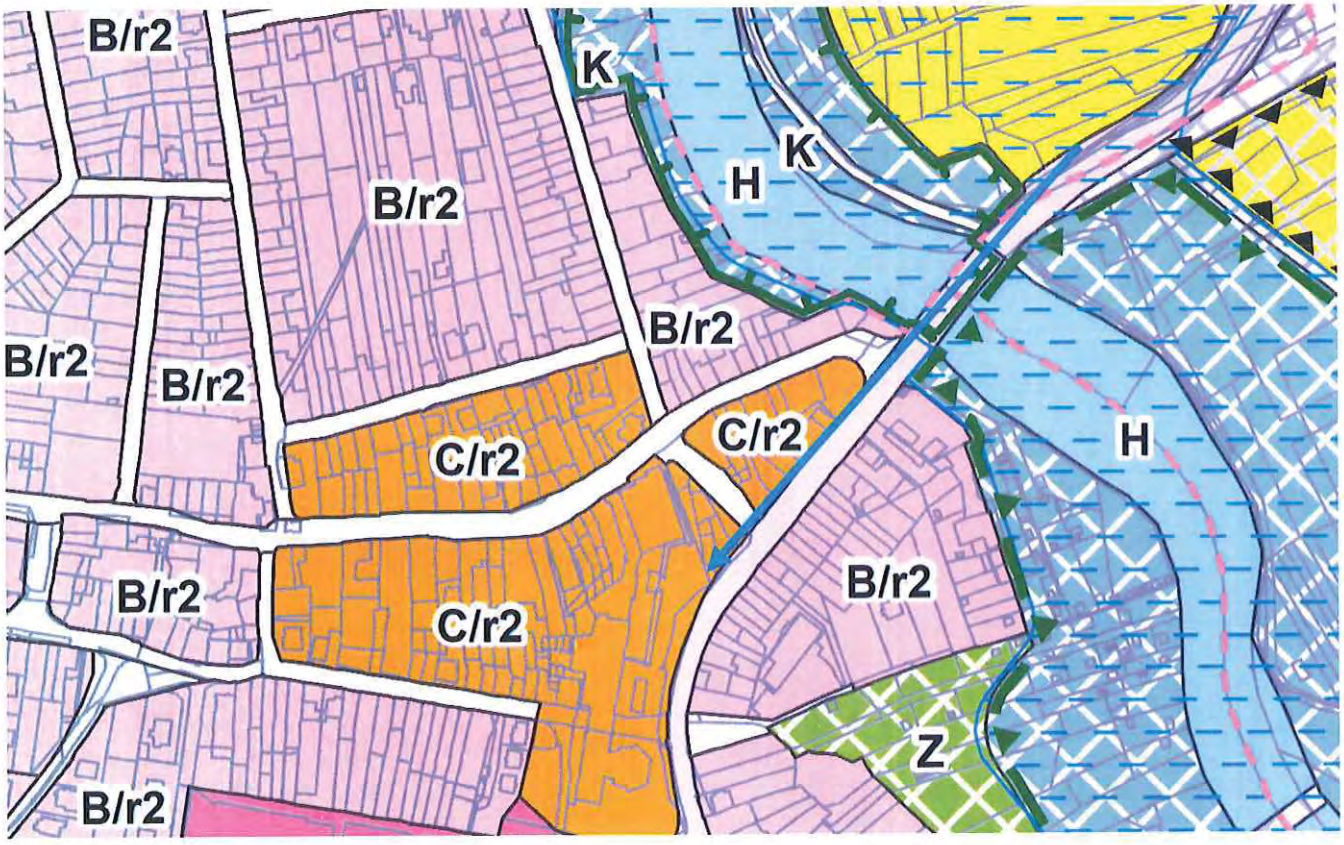
V Brně dne 06/2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, PLOCHA SJ



NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU, PLOCHA Br2



CELKOVÁ SITUACE OBJEKTU

KOORDINAČNÍ SITUACE

POHLEDY

ZÁKRES DO FOTOGRAFIE

MMB/0346866/2021
Námitky

MMB/0346866/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezením funkční plochy smíšené obytné C na pozemku p.č. 821, 822, 823, k.ú. Jundrov by vznikla podměrečná plocha, a tudíž by byla v měřítku nového ÚP (1:10 000) graficky nezobrazitelná. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

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

1217

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346867
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh ÚPmB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	■ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Jundrov	
Katastrální území	Jundrov	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

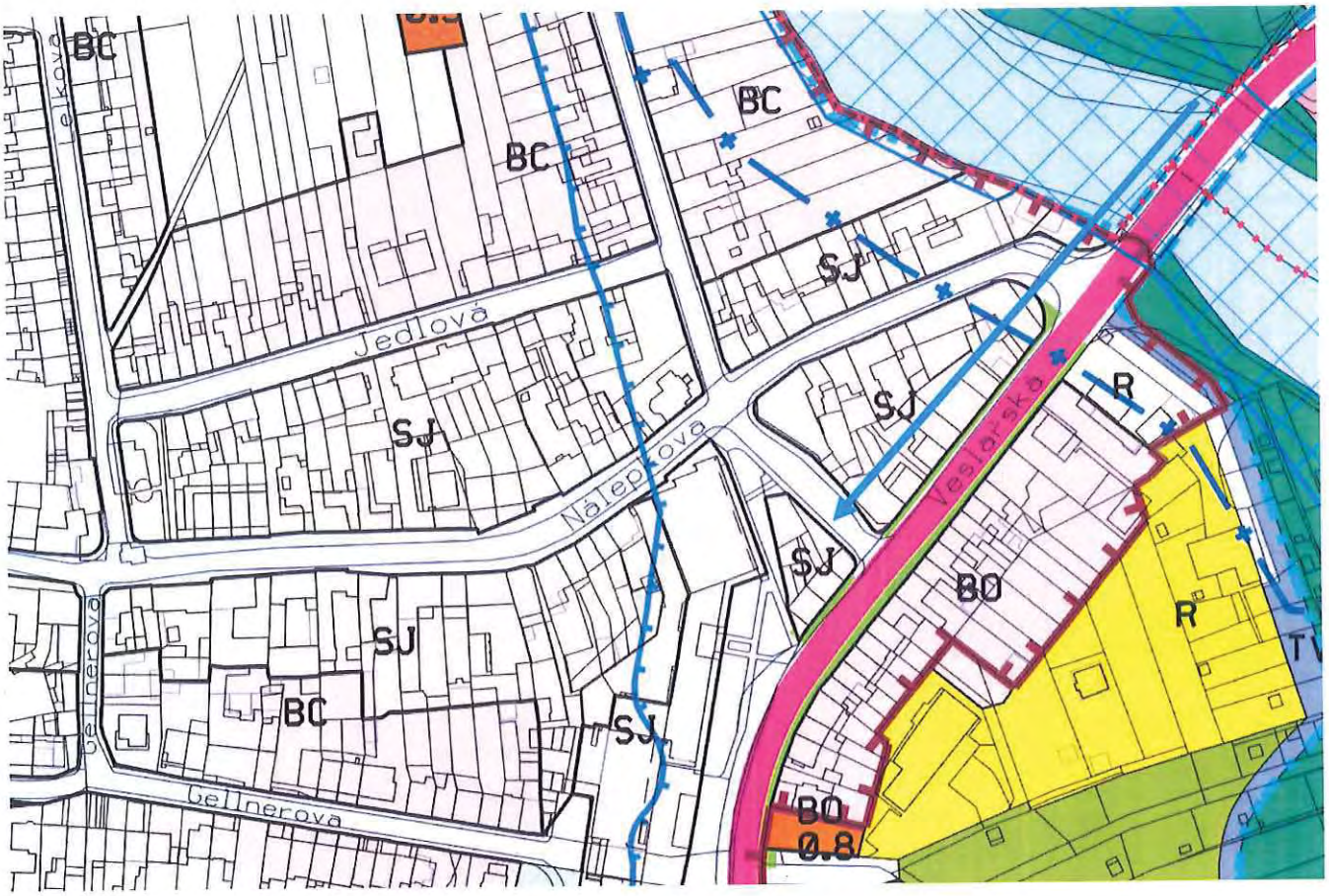
přílohy:
■ ano
☐ ne

Žádáme o změnu funkčního využití na pozemcích p.č. [redacted] v k.ú. Jundrov ze stabilizované plochy bydlení rezidenční nízkopodlažní Br2 na funkci, která by odpovídala funkci SJ (smíšená plocha jádrová), ve které je pozemek umístěn dle platného ÚPmB.
Naším záměrem jako vlastníka pozemku je výstavba ubytování a s tím související úprava stávajících ploch restaurace. Objekt bude tedy polyfunkční. Navržená a schválená studie počítá s maximální výškou 11 - 14,4m, výška respektuje okolní zástavbu. Nový územní plán počítá s maximální výškou jen 10m. V r. 2019 byla vypracována dokumentace pro územní řízení, objekt svojí funkcí odpovídá regulativům pro plochy SJ a splňuje rovněž závazný index podlažních ploch. Navržené umístění objektu respektuje hranici vymezení ploch dle platného ÚPmB. Dané území je historicky stabilizované a nachází se na něm nejen rodinné domy, ale taktéž kanceláře, restaurace, hudební škola. Nehledě na to že ve stabilizovaném území se mění jen takto plocha a ostatním plochám zůstává jejich charakter.

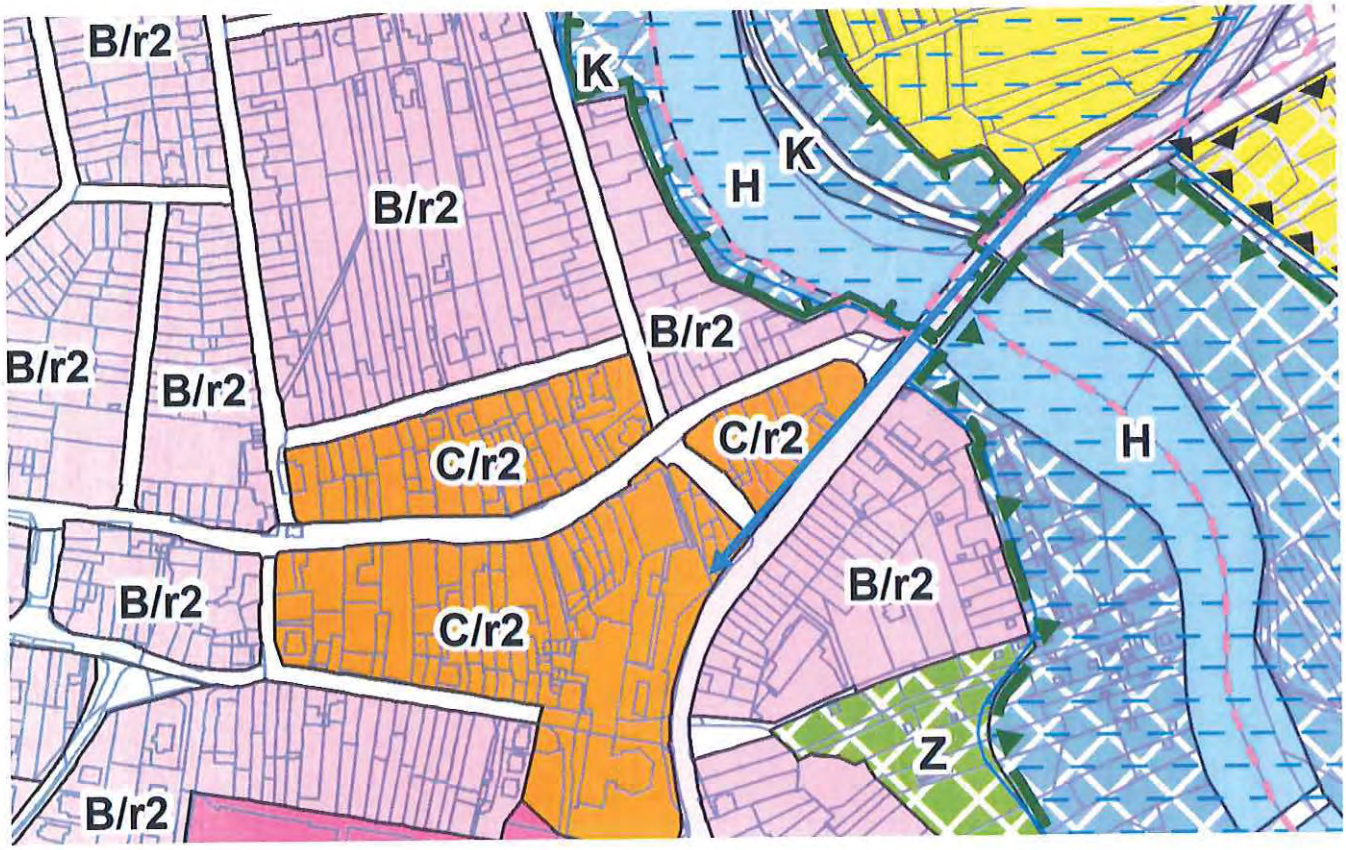
V Brně dne 06/2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, PLOCHA SJ



NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU, PLOCHA Br2



CELKOVÁ SITUACE OBJEKTU

KOORDINAČNÍ SITUACE

POHLEDY

ZÁKRES DO FOTOGRAFIE

MMB/0346867/2021
Námitky

MMB/0346867/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vymezením funkční plochy smíšené obytné C na pozemku p.č. 821, 822, 823, k.ú. Jundrov by vznikla podměrečná plocha, a tudíž by byla v měřítku nového ÚP (1:10 000) graficky nezobrazitelná. Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.

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

1594

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území: Lesná (610887) parc. č. 202/24	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Přil.: 0346868

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

Městská část	Brno - sever
Katastrální území	Lesná (610887)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 202/24 Halasovo náměstí
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 15 str.

1 • Změna plochy ze stabilizované na **plochu změn** 1

2 • Změna z W/v2 na **C/v6** (zařazení do vybraných lokalit rozvojových území 6) 2

• Změna výškové úrovně z indexu 2 [redacted]

V Brně dne 29.6.2021	Podpis [redacted]

*nehodící se škrtněte

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

HALASOVO NÁMĚSTÍ 805/5

BRNO LESNÁ

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO: Halasovo náměstí 805/5, 638 00 Brno Lesná

VLASTNÍK POZEMKU: Statutární město Brno, Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

VLASTNÍK NEMOVITOSTI: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha

INVESTOR: Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl

DATUM: červen 2020

K.Ú.: Brno Lesná (610887)

PARC. Č.. 202/24

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

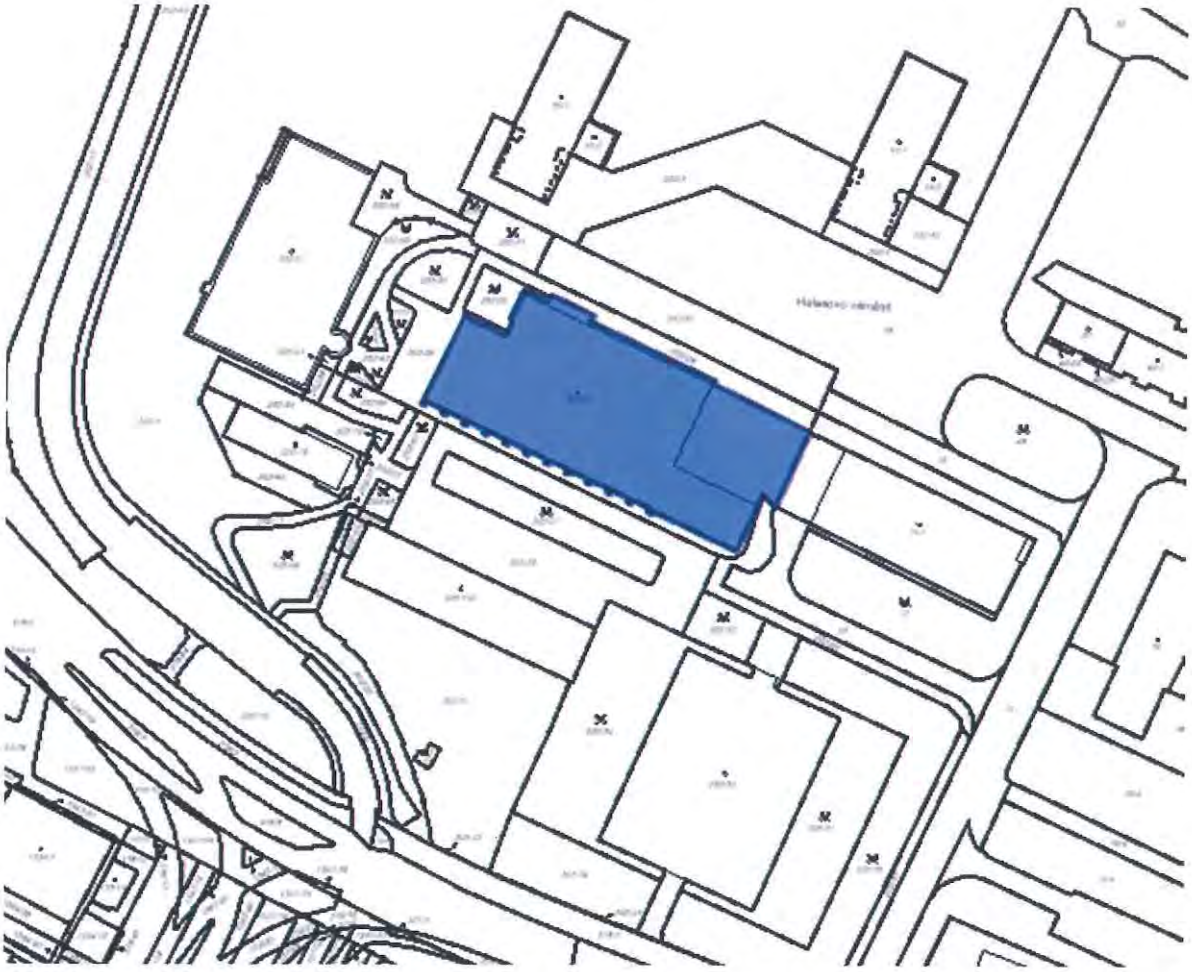
Řešené území se nachází v lokalitě Brno Lesná mezi ulicemi Halasovo náměstí a H. Malířové.

Lokalita je charakteristická rozsáhlou zástavbou deskových a věžových panelových domů s obytnou funkcí, navazujících na nízkopodlažních zástavbu s funkcí obchodu a služeb.

Zástavba území jako celku je volná.

Území je stabilizovaného charakteru, s nízkým množstvím rozvojových ploch.

Mimo objekty sloužící čistě pro bydlení je lokalita zásobena veřejnou a komerční vybaveností. V přímé návaznosti stávající budovy Albert se nachází další objekty komerčního centra území. Dále se v blízkosti nachází plavecký bazén, venkovní koupaliště, kostel, poliklinika a další. Přes ulici okružní se dále nachází objekt prodejny Lidl a nově vybudovaný kancelářský a obchodní komplex s prodejnou Penny.



4/ Albert Halasovo nám. 805/5, Brno Lesná

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

Řešená lokalita je zastoupena především výškovými objekty, v řešeném území konkrétně až 14ti podlažními, dále 8mi podlažními panelovými domy. Území je doplněno 1 - 2 podlažními objekty pro obchod a služby s výškou cca 8-12m.)

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Stávající dopravní síť umožňuje kvalitní dopravní napojení. V případě navýšení kapacity však může být citlivý uzel v křižovatce Okružní / Halasovo náměstí. Křižovatka je ve stávajícím stavu řízena jen dopravním značením. Vhodné by bylo transformování křižovatky na okružní nebo doplnění světelného řízení. Před zájmovým územím leží tramvajová zastávka linek 9 a

11, dále autobusová zastávka MHD, obsluhovaná linkami 44, 53, 57, 81. V nočních hodinách je obsluhována nočním rozjezdem N92 a N93.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Řešený objekt leží v ploše SO. (smíšené plochy obchodu a služeb)

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v mírně svažitém terénu v blízkosti frekventované komunikace Okružní – hluková zátěž
- Blízkost komunikačního uzlu Halasovo náměstí – hluková zátěž, kumulace obyvatel
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy, Svratky.

POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení v blízkosti komunikačního uzlu.
- Přímá návaznost na stávající bydlení i zeleň v okolí

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zpracoval objemovou studii pro řešené území. Studie řeší umístění jednoho stavebního objektu, který se skládá z parkovací a obchodní podnože a na ní umístěného bytového domu.

Objekt parkovací a obchodní podnože obdélníkového půdorysu je situovaný na místě stávajícího nákupního centra Albert. Objekt je orientovaný ortogonálně s okolní zástavbou.

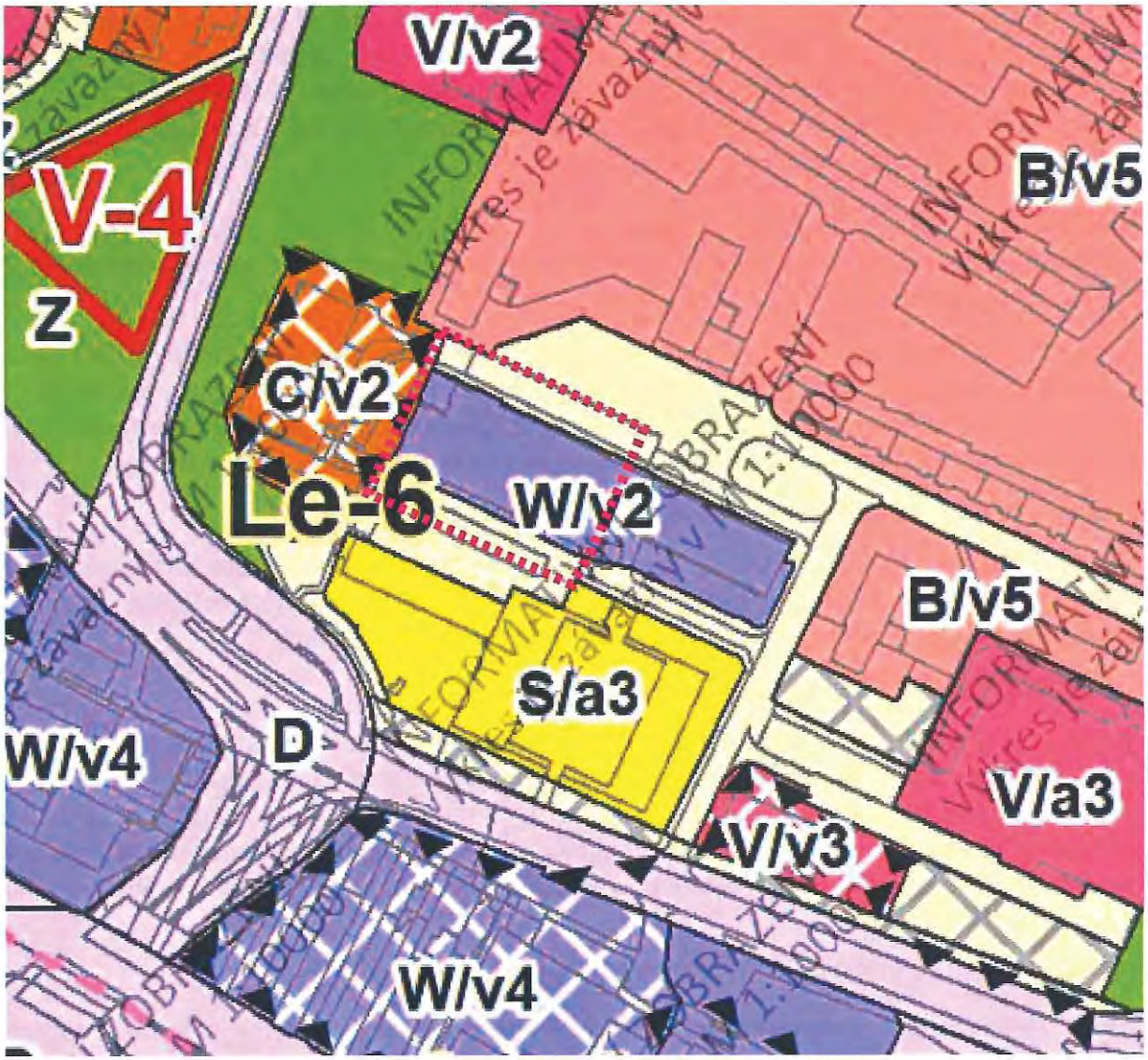
Příjezd k objektu využívá stávající příjezdové trasy, která se v návrhu nemění. Příjezdovou komunikací k objektu zůstává ze severo-východu H. Malířové a severozápadu komunikace Halasovo náměstí

Komerční a parkovací podnož je umístěna na 3 výškových úrovních (úroveň 2.PP až 1.NP). Příjezd do 1.NP (parkovací místa pro komerční plochy) i 1.PP -2.PP (parkovací místa pro ostatní jednotky) z ulice Halasovo náměstí. Příjezd do zásobování komerčních ploch – prodejny Albert a nájemních jednotek je řešeno ze severo-západní fasády z úrovně 1.NP.

Výškové obytné části komplexu tvoří dva podélné bloky orientované souběžně s okolní zástavbou, příčně na parter komplexu. Výškové řešení navazuje na stávající sousední výškové objekty.

Součástí stavby je i kultivace přiléhajících venkovních ploch. Sjednocení a zpřehlednění parkovacích úrovní, podpoření vazby na přestupnou stanici MHD a současně i využití potenciálu blízkého parku.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizované ploše **W/v2**

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
  ubytování
  stravování
  nerušící výrobu a služby
  vědu a výzkum
  administrativu
  výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně** přípustné je:
  bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,
  využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu
  jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní

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

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)
- Lokalita Albert – Halasovo náměstí - Lesná

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,

- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,

zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby..

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v2**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,
  - vědu a výzkum,
  - administrativu,
  - výstavnictví,

- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo

- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

o u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
- navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
- střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

o nástavbu dokončené stavby, nebo
o stavební úpravu dokončené stavby, nebo
o o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

o extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
o zařízení pro fotovoltaiku, nebo
o akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná.

Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.
Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.

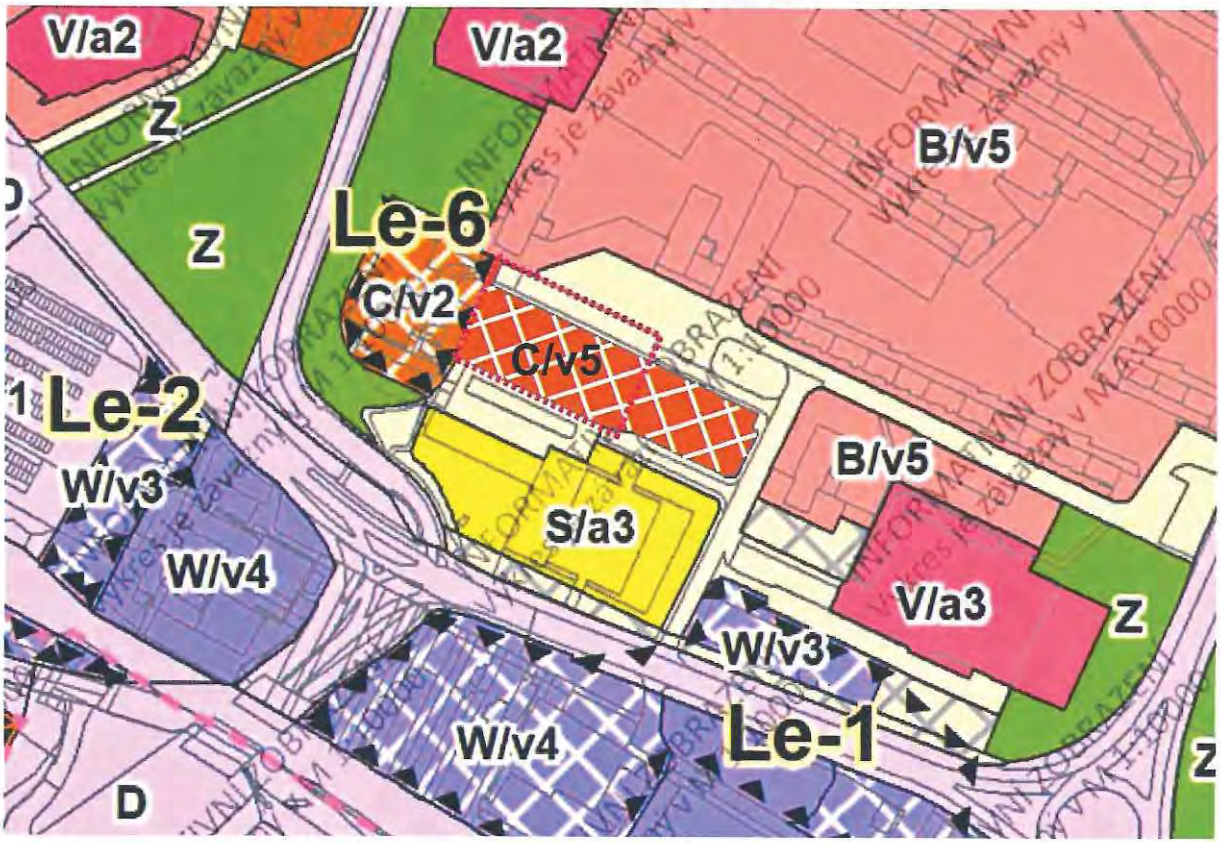
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na **plochu změn**
- Změna z W/v2 na **C/v6** (zařazení do vybraných lokalit rozvojových území 6)
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na **index 6**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Možnost kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Jesper Grønnegaard Lauridsen
jedn[redacted]

[redacted]

Albe
Luci
jedn

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen "**Zmocněnec**"),

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

ate, s.r.o.
nson

[redacted]

Jméno: Viktor Peška
Funkce: jednatel B

MMB/0346868/2021
Námitky

MMB/0346868/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti W/v2, jejíž součástí je pozemek parc. č. 202/24, k.ú. Lesná, na C/v6 Jedná se o plochu komerční vybavenosti na okraji sídlištní zástavby, přičemž okolní plochy občanské vybavenosti mají výškovou úroveň zástavby 3. Plocha samotná navazuje na plochu smíšenou obytnou s výškovou úrovní 2. Jedná se o urbanistický záměr s cílem omezení zahušťování zástavby vysokými budovami a pozitivního narušení výškové uniformity. Navyšování zástavby tak není žádoucí. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení a zejména maloobchodu v lokalitě. Změna funkčního využití není vhodná. Z důvodu zachování funkčního využití není možné ani vymezit plochu jako plochu změn. Pro úplnost lze podotknout, že bydlení je v plochách komerční vybavenosti možné při zachování polyfunkčnosti v ploše.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti W/v2, jejíž součástí je pozemek parc. č. 202/24, k.ú. Lesná, na C/v6 Jedná se o plochu komerční vybavenosti na okraji sídlištní zástavby, přičemž okolní plochy občanské vybavenosti mají výškovou úroveň zástavby 3. Plocha samotná navazuje na plochu smíšenou obytnou s výškovou úrovní 2. Jedná se o urbanistický záměr s cílem omezení zahušťování zástavby vysokými budovami a pozitivního narušení výškové uniformity. Navyšování zástavby tak není žádoucí.

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

1603

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com	tel. č.: +420 [redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Bystrc (611778) parc. č. 7562/1	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0346873
Příl.

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

Městská část	Brno - Bystrc
Katastrální území	Bystrc (611778)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 7562/1 ul. Ečerova
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 12 str.

- Změna plochy ze stabilizované na **plochu změn**
- Změna využití území z ploch komerč[redacted] **mišenou obytnou**
- Změna výškové úrovně z indexu 2 n[redacted]

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

EČEROVA 1148/2A

BRNO BYSTRC

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Ečerova1148/2A, 635 00 Brno Bystrc
VLASTNÍK POZEMKU:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Bystrc (611778)
PARC. Č..	7562/1

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

Řešené území se nachází v lokalitě Brno Bystrc při ulici Ečerova, v návaznosti na páteřní dopravní komunikaci.

Lokalita je charakteristická rozsáhlou výškovou zástavbou panelových domů, tvořící západní část sídliště Brno Bystrc.

Urbanistická struktura objektů je variantní, zastoupená objekty věžového charakteru i objekty sdruženými tvořící uliční frontu. Doplněné jsou nízkopodlažními objekty veřejné a komerční sféry.

Zástavba území jako celku je volná.

Území je vesměs stabilizovaného charakteru, s menším množstvím rozvojových ploch.

Mimo objekty sloužící čistě pro bydlení je lokalita zásobena veřejnou a komerční ybaveností. V blízkosti řešeného území se nachází mateřská škola, základní škola i gymnázium; dětské centrum, umělecká škola. Dále menší množství občerstvovacích podniků.

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

Celá městská část Brno Bystrc je zastoupena především výškovými objekty, v řešeném území konkrétně až 9ti podlažními (8 bytových podlaží + vstupní podlaží na úrovni terénu).

Urbánní struktura výškových objektů je doplněna nízkopodlažními objekty do výšky 2 podlaží.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Stávající dopravní síť umožňuje kvalitní dopravní napojení. Páteřní komunikační tepna ulice Vejrostova , při které leží řešené území, je velkokapacitní a stavebním záměrem by neměla být negativně výrazně ovlivněna. Přes ulici Vejrostova se nachází konečná smyčka tramvajové trati, obsluované tramvajovou linkou č. 1. Současně před zájmovým územím leží autobusová zastávka MHD, obsluhovaná linkami 51,52,54 a E50. V nočních hodinách je obsluhována nočním rozjezdem N98.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše SO. (smíšené plochy obchodu a služeb).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Vejrostova.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy.
- Zvýšená hluková zátěž – blízké sousedství vytížené komunikace

POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zpracovává studii, která řeší umístění jednoho stavebního objektu, který se skládá z parkovací, technické a obchodní podnože a na ní umístěného bytového domu.

Část parkovací a obchodní podnože na přibližně čtvercovém půdoryse je situovaná na místě stávajícího nákupního centra. Příjezd k objektu využívá stávající příjezdové trasy, která se v návrhu nemění. Příjezd je umožněn ze tří stran komplexu, z ulice Ečerova, z ulice Fleischnerova a současně je zachován příjezd na parkovací plochy situované před objektem samotným.

Komerčně využívaná část podnože je umístěna na úrovni 1.NP a přístupná tak z terénu. Parkovací plochy potřebné pro komerci jsou situování před objektem na venkovním parkovišti. Zásobování komerční části bude probíhat z ulice Fleischnerova.

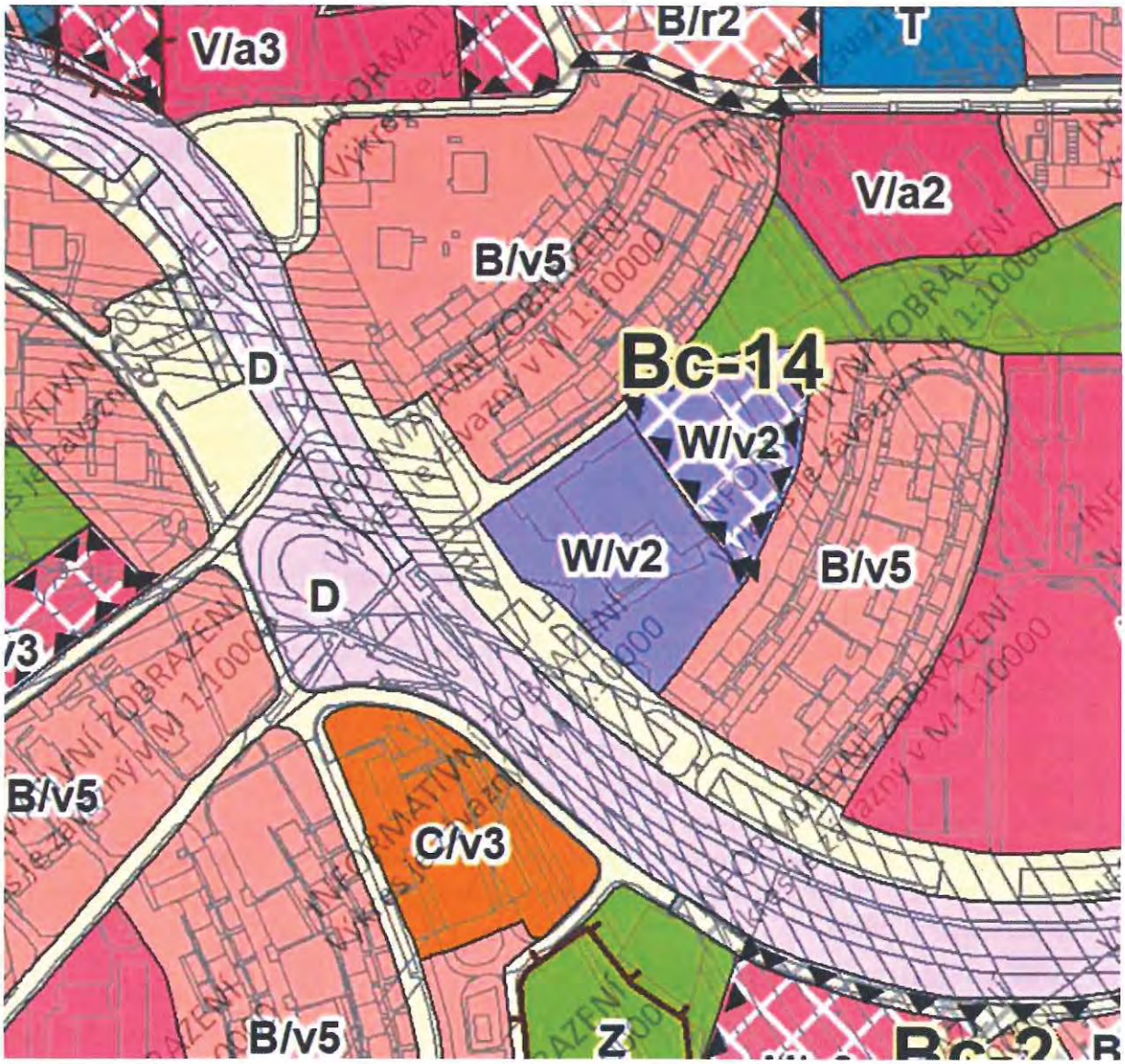
Parkovací podnož je umístěna na 2 výškových úrovních a slouží pro potřeby navrhovaného objektu. Příjezd do 1.PP a 2.PP je navržen z ulice Ečerova.

Součástí komerční podnože bude mimo Albert i množství dalších nájemních komerčních jednotek s potenciálem otevření a přímého vstupu do parkových zelených ploch.

Výškové části komplexu tvoří dva podélné bloky orientované souběžně s ulicí Ečerova.

Součástí stavby je i kultivace přiléhajících venkovních ploch. Sjednocení a zpřehlednění parkovacích úrovní, podpoření vazby na konečnou stanici MHD a současně i využití potenciálu přilehlého parku.

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



Řešený objekt leží ve stabilizované ploše **W/v2**

PLOCHY KOMERČNÍ VYBAVENOSTI – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy
  ubytování
  stravování
  nerušící výrobu a služby
  vědu a výzkum
  administrativu
  výstavnictví

další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně** přípustné je:
  bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše,
  využití pro maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu
  jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení X (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály).

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.

Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.

v = volná zástavba

Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území.

Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování. U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně. Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m

Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m

Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m se zvýrazněnými nárožními a lokálními dominantami do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna)

úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

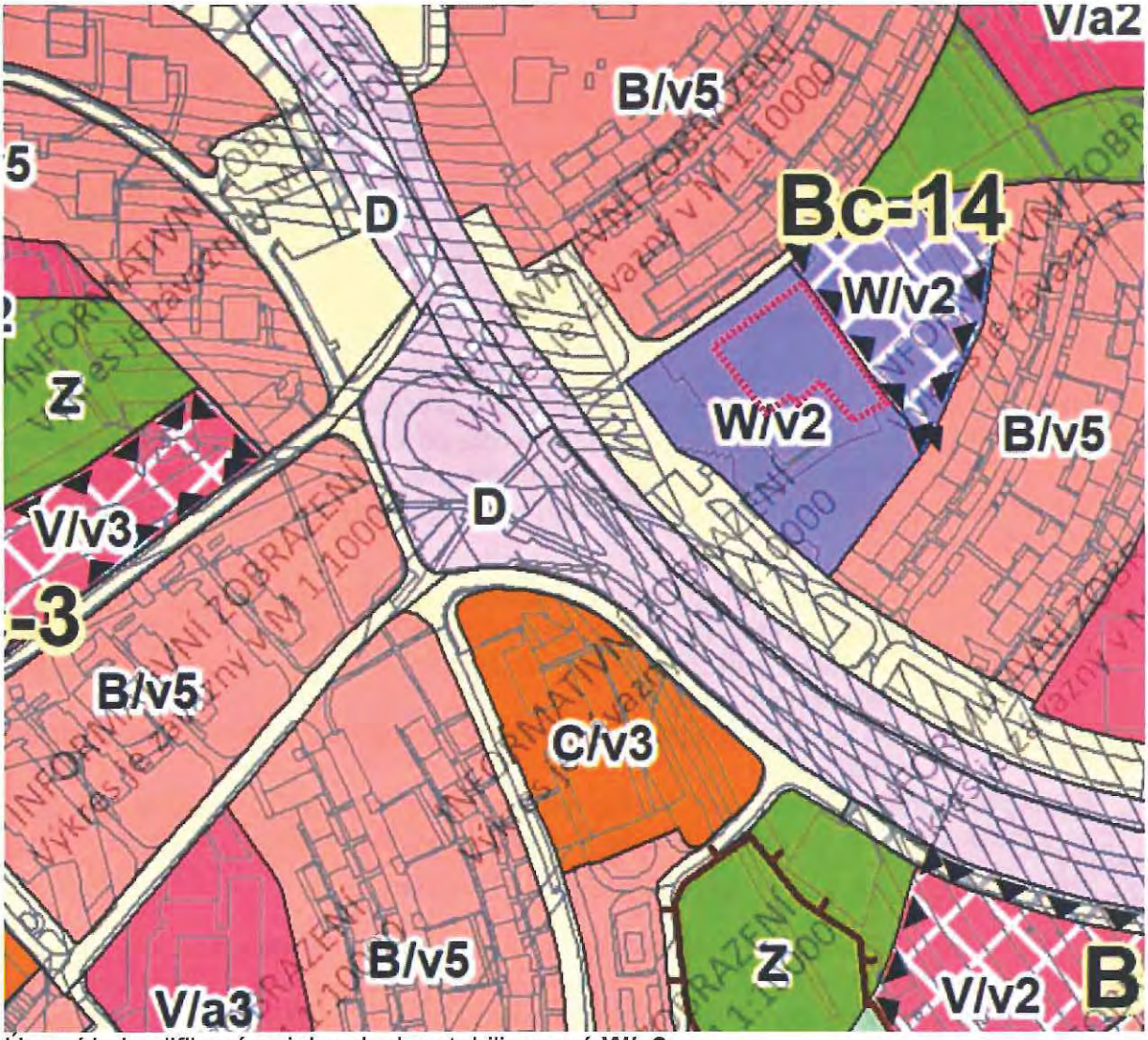
- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,

- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

SPECIFIKA VÝŠKOVÉ REGULACE VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- Výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice; výškový charakter výstavby může být dán převládajícími výškami staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující.
- Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách, které se vyznačují nestejnorodou výškovou úrovní zástavby v různých částech plochy, přiléhající k ulicím různého významu a s výrazně výškově rozdílným typem zástavby (např. bloky, kde jedna strana zástavby přiléhá k městské třídě a protilehlá část bloku přiléhá k ulici malého významu a je zde založen výrazně nižší typ zástavby):
    - Pro zástavbu přiléhající k ulici, která je založena ve zjevně nižším výškovém typu zástavby, jsou stanovena specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby:
    - oproti číselně stanovené výškové úrovni není umožněna automaticky realizace stanovené horní hranici zástavby, ale konkrétní výškové řešení navrhované výstavby vyžaduje:
        - respektování urbanistických hodnot stávající zástavby ulice a základní dimenze založené ulice,
        - zohlednění celkového charakteru ulice, ve které má být stavba umísťována; vyloučeno je výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha stabilizovaná **W/v2**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,
  - ubytování,
  - stravování
  - nerušící výrobu a služby,
  - vědu a výzkum,
  - administrativu,

- výstavnictví,
- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k

porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
- v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba
Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo

kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

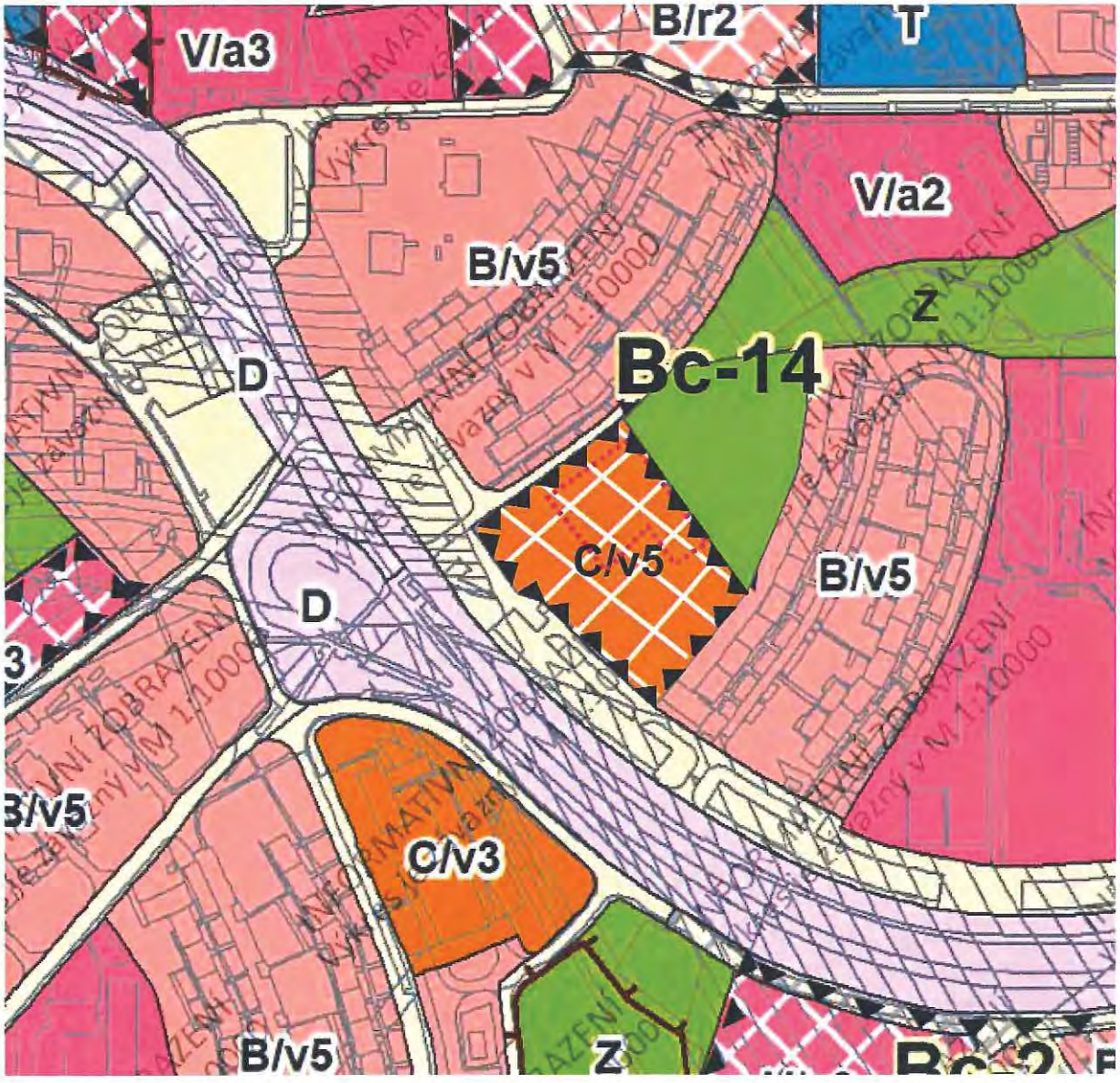
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- **Změna polohy rozvojové lokality Bc-14 do místa stávající občanské vybavenosti. V původní poloze přidání zeleně (zachování stávajícího stavu)**

- Změna využití území z ploch komerční vybavenost W na **plochu smíšenou obytnou C**
- Změna výškové úrovně z indexu 2 na index **5**

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Zachování stávajících zelených ploch v území
- Kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Možnost zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností"
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě – možnost vybudovat podzemní garáže v podnoži domu s občanskou vybaveností
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Albert Česká republika, s.r.o.
Jesp[redacted]
jedn[redacted]

Albe
Luci[redacted]
jedn[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen "**Zmocněnec**"),

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

[redacted]te, s.r.o.
[redacted]son

[redacted]

Funkce: jednatel B

MMB/0346873/2021
Námitky

MMB/0346873/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje změnu plochy W/v2, jejíž součástí je pozemek 7562/1, k. ú. Bystrc na C/v5 Přes skutečnost, že v okolí předmětné plochy se nachází plochy bydlení s výškovou úrovní zástavby 5, není vhodné tuto výškovou úroveň uvádět i u ostatních ploch. Urbanistické řešení sídliště Brno-Bystrc, které návrh územního plánu potvrzuje, je tvořeno výškovými stavbami pro bydlení, které jsou doplněny volnými plochami a plochami nízkých staveb zejména občanského vybavení. Změna výškové úrovně by tuto cílenou kompozici narušila a vedla by nadměrnému zahušťování sídliště, což má dopady nejen na urbanistickou kompozici, ale také na dopravní a technickou infrastrukturu a obraz místa a v konečném důsledku na kvalitu života. Plocha komerční vybavenosti je vymezena s cílem zajistit občanskou vybavenost v lokalitě. Z výše uvedených důvodů není změna výškové úrovně, ani způsobu využití vhodná. Vymezení sousedící plochy zeleně není vzhledem k nevyhovění námitce důvodné.

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

1416

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 29 -06- 2021
Č.j. MMB 234 6879
Příl.:

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
~~Jméno, příjmení~~ / Název společnosti	Albert Česká republika, s.r.o., na základě plné moci: Simon Johnson, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Viktor Peška, jednatel CRESTYL real estate, s.r.o. Na základě substituční plné moci: [redacted] zmocněnec
~~Datum narození~~/ Identifikační číslo	Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 44012373 Crestyl real estate, s.r.o., IČO: 25053175 Zmocněnec, r.č. [redacted]
~~Trvalé bydliště~~/ sídlo	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5 CRESTYL real estate, s.r.o., Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8 Zmocněnec: [redacted]
E-mail: jan.krejcirik@crestyl.com tel. č.: +420 [redacted]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Bohunice (612006) parc. č. 1929/1	

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

Městská část	Brno - Bohunice
Katastrální území	Bohunice (612006)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. 1929/1 ul. Dlouhá
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh- 1ks celkový počet stran všech příloh – 12 str.

- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z W/v3 na **C/v5**
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na i[redacted]

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

ALBERT

DLOUHÁ 576

BRNO BOHUNICE

červen 2021

2/ Albert Dlouhá 576, Brno Bohunice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Dlouhá 576, 625 00 Brno Bohunice
VLASTNÍK POZEMKU:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
VLASTNÍK NEMOVITOSTI:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha
INVESTOR:	Albert Česká republika, s.r.o., Radlická 520/117, 158 00 Praha – Developerská skupina Crestyl
DATUM:	červen 2020
K.Ú.:	Brno Bohunice (612006)
PARC. Č..	1929/1

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

Předmětem dokumentu je prozkoumání stavu řešeného území včetně jeho vazeb na bližší i širší okolí.

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

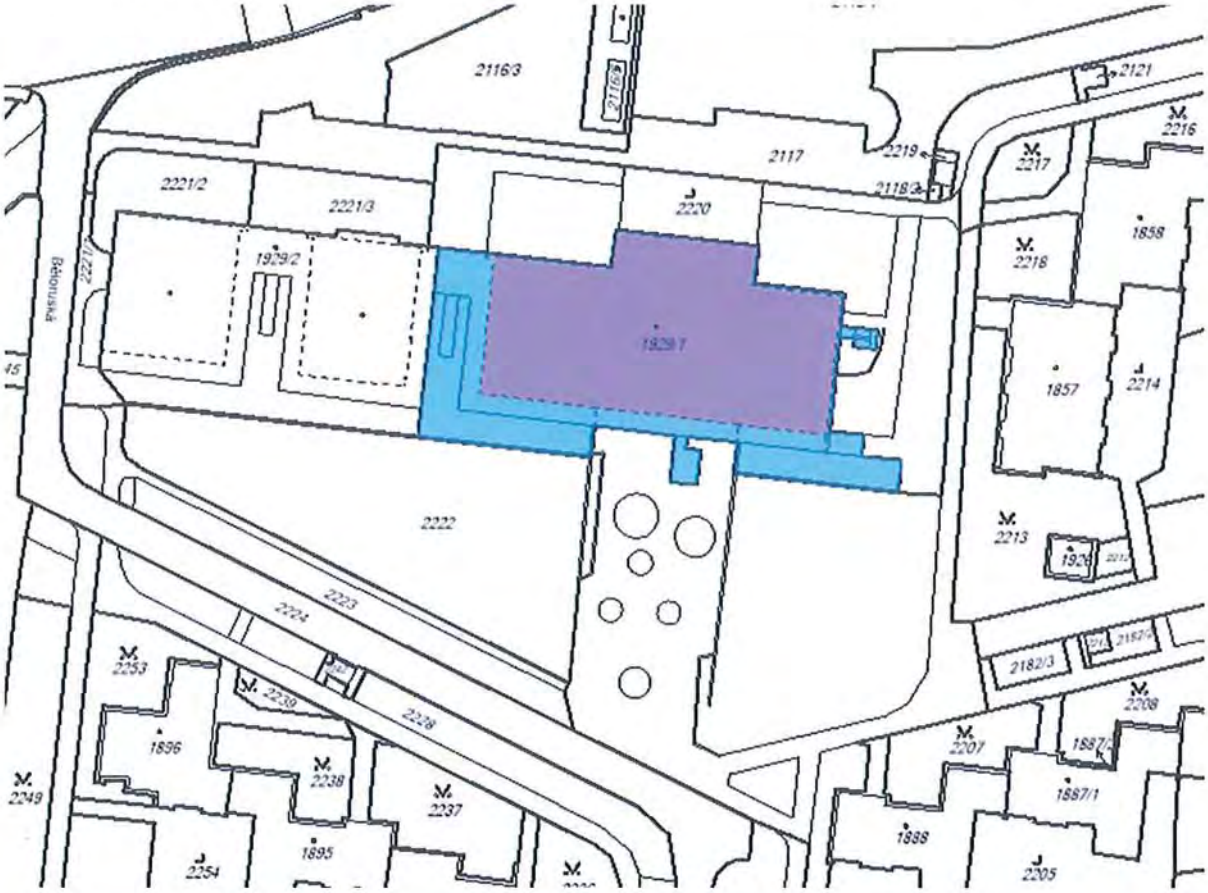
Obsahem dokumentace je:

1. Zhodnocení stávajícího stavu řešeného území a jeho lokality
2. Návrh vhodného využití na základě investorského záměru
3. Zhodnocení upraveného návrhu Územního plánu města Brna
4. Navrhované změna Územního plánu města Brna
5. Odůvodnění změny

LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

- Řešené území se nachází v lokalitě Brno Bohunice, v bytové zástavbě sídliště. U páteřní komunikace.



4/ Albert Dlouhá 576, Brno Bohunice

VÝŠKOVÉ ZÓNOVÁNÍ

- Objekt je v celé ploše dvoupodlažní.
- V okolí se nachází bytové objekty o 8.np.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Technická infrastruktura v dostatečné kapacitě je vedena v blízkém okolí.
- Objekt je napojen na standardní sítě.

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- Řešený objekt leží v ploše SJ – 0,6. (smíšené plochy centrálního charakteru).

LIMITY ÚZEMÍ

- Území leží v rovinatém terénu v blízkosti frekventované komunikace Dlouhá.
- Území neleží v záplavovém území Q100 řeky Svitavy.

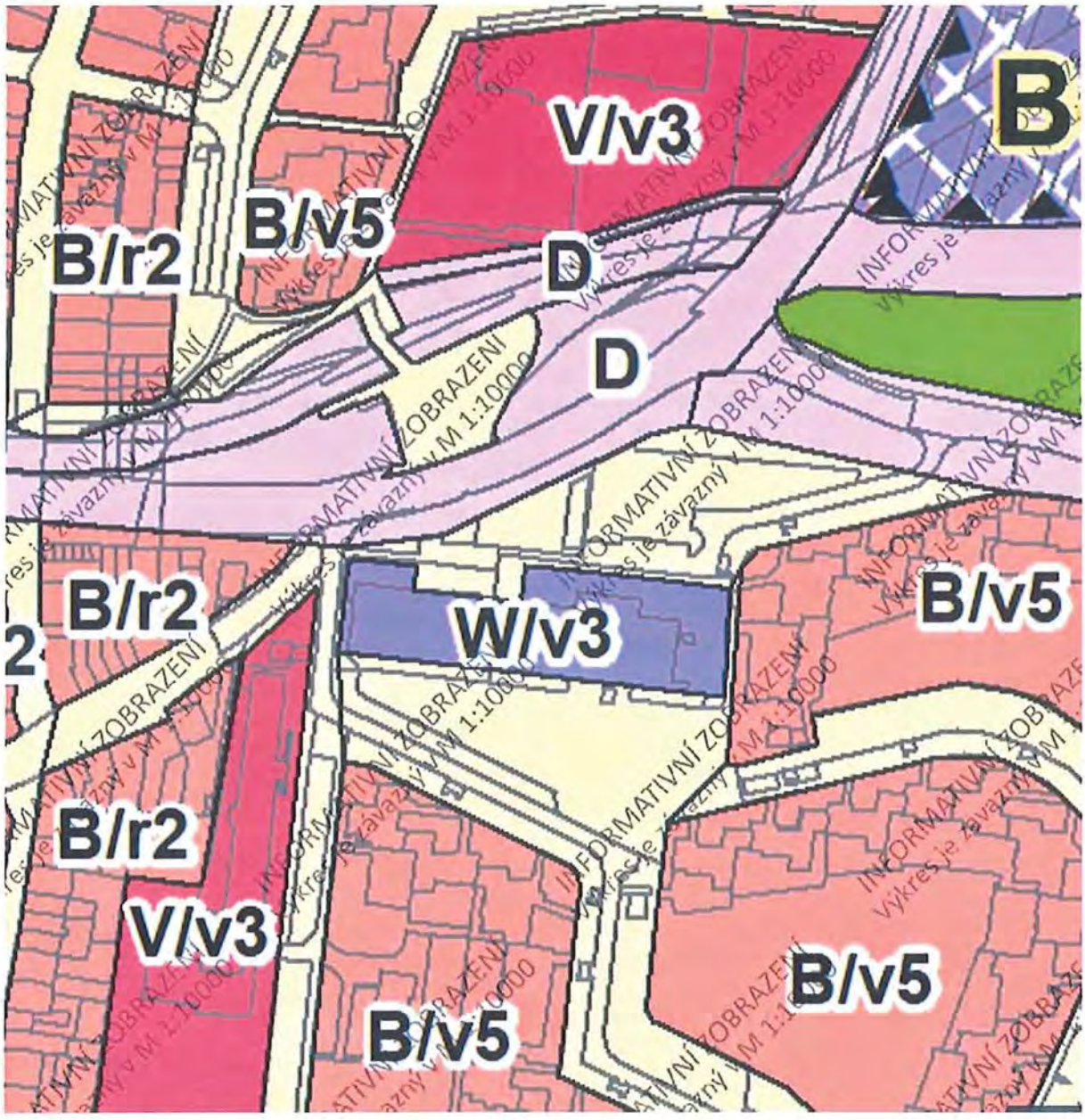
POTENCIÁL MÍSTA

- Možnost kultivace okolí a služeb pro stabilizované plochy bydlení.

ZÁMĚR INVESTORA

Investor zamýšlí vybudovat nový objekt v půdorysné stopě stávajícího objektu. V podlažích navazující na stávající terén budou vybudovány nové maloobchodní plochy, které plně nahradí stávající obchodní plochy v objektu a zvýší možnost umístit další prodejní jednotky, které obohatí druhovou skladbu nabídky v území. Ve vyšších podlažích by bylo možno umístit další pronajímatelné jednotky služeb a veřejné vybavenosti, popř. administrativy. Dále by byly ve vyšších podlažích umístěny nové bytové jednotky.
V podzemních podlažích bude umístěno parkování a zásobování objektu. Budou zachovány stávající příjezdové trasy. V případě umožnění vybudování dostatečných kapacit by bylo možno „odlehčit" okolní zástavbě od nevyhovujícího současného stavu dopravy v klidu (pronájem parkovacích stání).

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Řešený objekt leží ve stabilizované ploše **W/v3**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY KOMERČNÍHO VYBAVENÍ – W

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH KOMERČNÍHO VYBAVENÍ

- **Hlavní** je využití pro občanské vybavení komerčního charakteru, tj. pro:
  - velkoobchod a maloobchod do 5 000 m2 prodejní plochy na objekt,

- ubytování,
- stravování
- nerušící výrobu a služby,
- vědu a výzkum,
- administrativu,
- výstavnictví,
- další občanské vybavení, včetně záměrů uvedených v hlavním využití pro plochy veřejné vybavenosti V.

- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, dále využití pro sport a pohybovou rekreaci.
- **Podmíněně přípustné** je:
  - bydlení, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše, přičemž polyfunkčnost v ploše W má stanoveny následující kumulativní podmínky:
    - při naplňování plochy musí být sledován a zohledňován cíl vymezované plochy, kterou je její prioritní určení jako zdroje pracovních příležitostí a doplnění nabídky obchodů a služeb,
    - bydlení se nesmí v území rozvinout natolik, že by byl zcela popřen charakter a zjevný smysl plochy, vyjádřený jejím hlavním využitím,
    - bydlení musí být umístěním, způsobem prostorového řešení nebo technickým řešením uzpůsobeno pro vyšší míru hlukového zatížení tak, aby nebylo znemožněno využití ostatních částí plochy pro preferované funkce s vyšší mírou zátěže.

Při postupném naplňování plochy (i s ohledem na velikost plochy), musí být sledováno následující pravidlo: preferenční umístění pro (zátěžovější) využití odlišné od bydlení je v místech největší zátěže v ploše, zpravidla při zatíženější dopravní komunikaci. Pozemky přiléhající k zatíženější dopravní komunikaci jsou tedy určeny prioritně pro využití odlišné od bydlení; bydlení je v těchto částech plochy přípustné pouze suplementačně a v míře okrajové.

  - využití pro velkoobchod a maloobchod 5 000 až 10 000 m2 prodejní plochy, pokud je realizováno v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
  - jiné využití za podmínky, že neohrozí nebo nepřiměřeně neomezí hlavní využití.
- **Nepřípustné** je využití pro areály, pro které se vymezují plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů X, s výjimkou výstavnictví.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH KOMERČNÍ VYBAVENOSTI

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách komerční vybavenosti je stanoveno v rozsahu 20 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 50 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

V plochách komerční vybavenosti je preferováno využívání adaptačních opatření v následující podobě:

- extenzivní zeleň na konstrukci (na střeše), nebo
- zařízení pro fotovoltaiku, nebo
- akumulace a využívání srážkových vod, nebo jejich kombinace.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy.
Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

v = volná zástavba
Je urbánní struktura, která zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v

kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba je tvořena objekty různých měřítek, mezi kterými prochází veřejná prostranství. Uliční čára zpravidla není stanovena. Stavební čára je obvykle volná. Výškové uspořádání je zpravidla v několika úrovních charakteristických pro různé typologické kategorie budov.
- Budovy jsou volně umístěné v plochách veřejných prostranství zpravidla tak, aby podpořily strukturu veřejných prostranství.
- Tvar veřejných prostranství nemusí být budovami vždy jasně vymezen.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.

U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.

Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

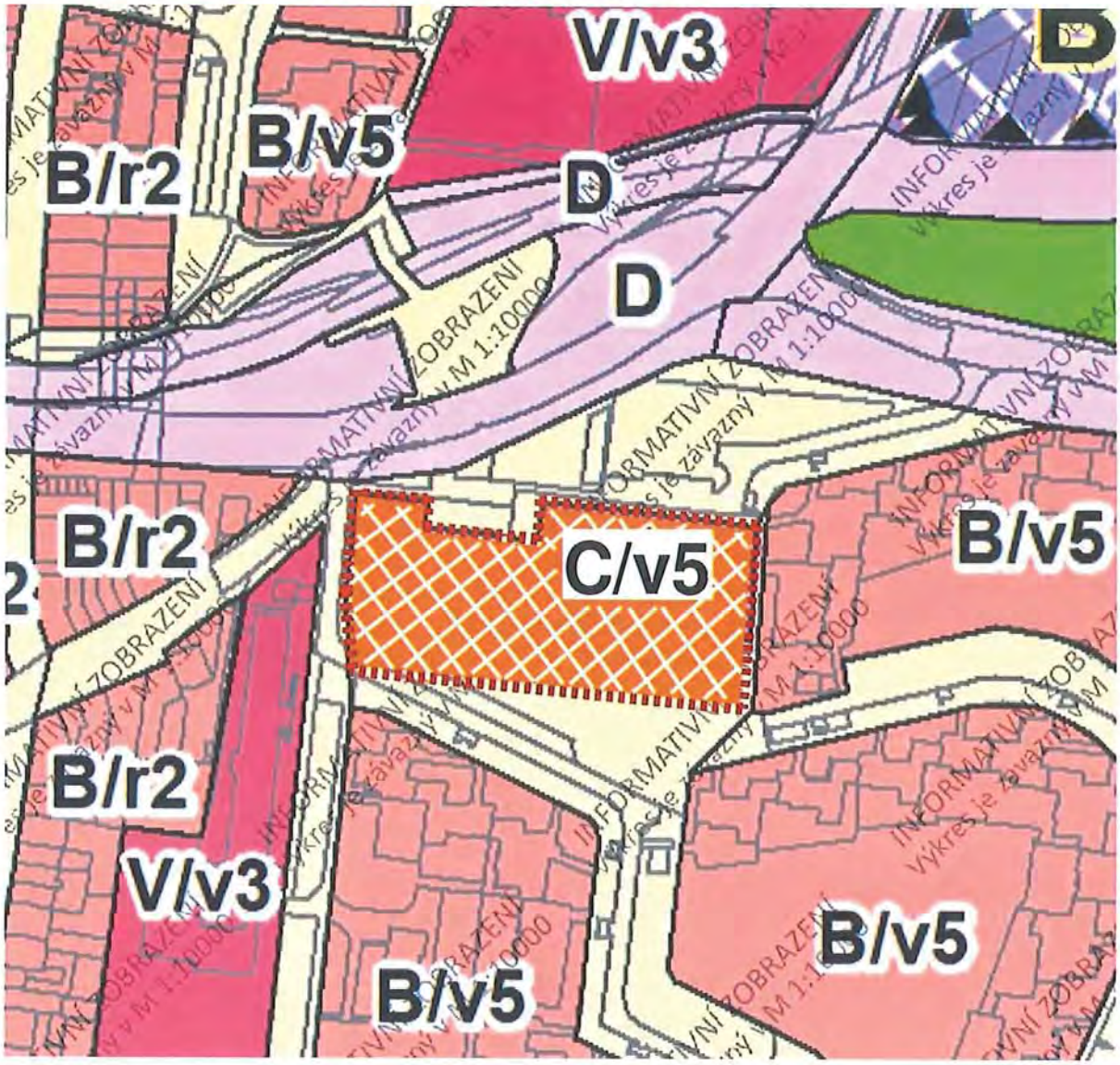
- **úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m**

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Lokální dominanta je umožněna v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá (poloha vůči veřejnému prostoru jako je nároží, náměstí, piazzetta, park apod.). V rámci areálové zástavby v plochách sportu S, plochách výroby a skladování P a plochách lehké výroby E (zpravidla ve struktuře areálové nebo volné) je umožněna u jednotlivých staveb, které jsou pro uvedené funkční využití obvyklé jako součást nebo doplnění areálu, přičemž zpravidla doplňují skladbu objektů halového typu a prostorovým řešením z ní vybočují (např. administrativní či jiné provozní budovy).

NAVRHOVANÁ ZMĚNA



- Změna plochy ze stabilizované na plochu změn
- Změna z W/v3 na **C/v5**
- Změna výškové úrovně z indexu 3 na index 5

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Možnost kultivace veřejného prostoru v lokálním centru. Zvýšení potenciálu pro zkvalitnění a rozvoj občanské vybavenosti.
- Zachování a rozšíření prodejních ploch - zvýšení polyfunkčnosti v území
- Doplnění urbanistické a hmotové struktury okolí. Tvorba živého a obytného prostoru „krátkých vzdáleností“
- Možnost zlepšení dopravy v klidu v dnes velmi přetížené lokalitě
- Možnost tvorby citlivě vložené nové bytové výstavby – podpora bydlení ve městě Brně

Procesní plná moc

Společnost **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto zmocňuje

společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417 (dále jen "**Zmocněnec**"),

k zastupování Zmocnitele jako výlučného vlastníka pozemků či budov, jež nejsou součástí pozemku, v obci Brno před příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to zejména:

- k námitkám/připomínkám proti návrhu územního plánu zpracovanému na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je zejména v této souvislosti oprávněn činit ve výše uvedené věci jakékoliv návrhy, podávat žádosti či je doplňovat, podávat odvolání a vzdání se práva na odvolání, dále pak přebírat od příslušného stavebního úřadu nebo dotčených orgánů jakákoliv rozhodnutí, stanoviska, výzvy či jiné dokumenty, jakožto i činit ve výše uvedené věci jakékoli další právní jednání či úkony.

Tato procesní plná moc je Zmocnitelem udělena s právem Zmocněnce zvolit si zástupce (právo substituce).

Tato procesní plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24. 6. 2021

[redacted]

Jesper Grønnegaard Lauridsen

jedn[redacted]

Albe[redacted]

Luci[redacted]

jedn[redacted]

[redacted]

Substituční plná moc

Společnost **CRESTYL real estate, s.r.o.**, se sídlem Boudníkova 2506/1, Libeň, 180 00 Praha 8, Česká republika, IČ: 250 53 175, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45417, na základě plné moci udělené společností **Albert Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ: 440 12 373, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 306379 (dále jen "**Zmocnitel**")

tímto dále zmocňuje

[redacted] dále jen

K nahlížení do jakýchkoliv spisů vedených příslušným stavebním úřadem či dotčenými orgány v řízeních dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zvláštních právních předpisů, a to ve věci návrhu územního plánu zpracovaného na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, který byl následně upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu. Námitky mají být podány k Magistrátu města Brna, Odboru územního plánování a rozvoje.

Zmocněnec je oprávněn zejména, avšak bez omezení, pořizovat kopie jakýchkoliv dokumentů z výše uvedených spisů.

Tato substituční plná moc je platná a účinná do 31. října 2021.

V Praze dne 24.6.2021

[redacted]

ate, s.r.o.
son

[redacted]

Funkce: jednatel B

MMB/0346879/2021
Námitky

MMB/0346879/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy W/v3, jejíž součástí je pozemek parc. 1929/1, k. ú. Bohunice, na plochu smíšenou obytnou C/v5. Předmětná plocha komerční vybavenosti je součástí sídlištní zástavby. Proto je nutné respektovat místní podmínky. V rámci sídlištní zástavby jsou vymezovány zpravidla plochy občanské vybavenosti s nízkou zástavbou - jedná se o urbanistická záměr, kterým je sledována snaha o zamezení nadměrného zahušťování sídlištní zástavby vysokými domy a o pozitivní narušení výškové uniformity. Obdobně jsou řešeny taktéž jiné drobnější plochy komerční vybavenosti v okolí této tramvajové tratě. Cílem vymezení plochy komerční vybavenosti je zajištění komerčního vybavení. Z uvedeného není změna využití území ani výškové úrovně zástavby vhodná. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání je v plochách s výškovou úrovní umožněno, při splnění dalších požadavků kladených upraveným návrhem, umístění lokálních dominant až do 25 metrů výšky. Pro úplnost lze konstatovat, že bydlení lze v plochách komerční vybavenosti při splnění podmínky polyfunkčnosti.

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

944

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: 0346918
Příl.:

Název společnosti	Klidné Ivanovice, z.s.
Identifikační číslo	26982765
Sídlo	Hřebíčková 417/12, Brno, 621 00
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 - Ivanovice
Katastrální území	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text připomínek včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vznášíme tyto připomínky:

1) 1
Dotčené území: Brno-Ivanovice, plocha mezi ulicemi Řečkovická, Hradecká a Černohorská – pozemky pod stávající stavbou nákupního centra Bauhaus 1
- Zásadně nesouhlasíme se změnou této plochy v navrhovanou plochu X/a2.

Zdůvodnění:
Návrh nového územního plánu.
Plocha X/a2 mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích je vedena jako stabilizovaná plocha pro obchod (dotčené území), nicméně stávající stavba nákupního centra Bauhaus byla postavena bez potřebného stavebního povolení, resp. na základě nezákonně vydaného certifikátu autorizovaného inspektora. O tomto certifikátu bylo totiž rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017 rozhodnuto tak, že na základě tohoto certifikátu nevzniklo právo stavby ke stavbě nákupního centra Bauhaus.

Stabilizovaná plocha/nezákonnost.
Uvedené rozhodnutí Magistrátu města Brna o neexistenci práva stavby je založeno zejména na skutečnosti, že vlastníci sousedních nemovitostí nebyli autorizovaným inspektorem označeni za účastníky, ani jim nebyla ze strany autorizovaného inspektora dána možnost vyjádřit se k navrhované stavbě, a to přesto, že těmto

vlastníkům náleželo postavení účastníků stavebního řízení z titulu předvídaného stavebním zákonem v písmenu e) § 109 odst. 1 stavebního zákona – tedy se v dané věci jednalo o případ, kdy provádění stavby nákupního centra Bauhaus mohlo přímo ovlivnit vlastnické právo k jejich pozemkům či stavbám. Autorizovaný inspektor tak svým postupem znemožnil vlastníkům sousedních nemovitostí uplatnit jejich zákonná práva (viz rozhodnutí Magistrátu města Brna ze dne 10. 3. 2017 č.j. MMB/0104559/2017). Rozhodnutí Magistrátu města Brna bylo následně potvrzeno jak Krajským úřadem Jihomoravského kraje (rozhodnutí č.j. JMK 98052/2017 ze dne 30. 6. 2017), tak Krajským soudem v Brně (sp. zn. 30 A 209/2017).

Nový územní plán (nástroj k legalizaci nezákonné stavby).
V současné době ohledně stavby nákupního centra Bauhaus probíhá řízení o odstranění stavby a řízení o dodatečném povolení stavby. Návrh ÚPmB tedy tímto způsobem de facto legalizuje černou stavbu a akceptuje změnu, která byla danému území vnucena nezákonným postupem soukromého subjektu, aniž by této změně předcházelo náležité správní řízení vedené k zajištění ochrany veřejných i soukromých zájmů.

Nekalá developerská praxe.
Heršpická – správa nemovitostí, spol. s r.o. jako soukromý developer započal v roce 2010 na dotčeném území rozsáhlou stavbu na základě dokumentu, který byl vydán v rozporu se zákonem, o čemž Heršpická-správa nemovitostí, spol. s .r.o. věděla, , případně musela či měla vědět, protože právní úprava vydání tohoto dokumentu (certifikát autorizovaného inspektora) i podle tehdy platné právní úpravy nevzbuzovala žádné pochybnosti.
Developer sám tuto svou znalost potvrdil tím, když v roce 2010 zpočátku řádně požádal příslušný stavební úřad o vydání stavebního povolení, když ale developer zjistil jaké množství účastníků se svými námitkami „ohrožuje" jeho podnikatelský záměr, vzal svou žádost o vydání stavebního povolení stavebním úřadem zpět.
Dalšími kroky developera bylo již jen jeho úsilí, jak obejít platné stavební právo a neumožnit stavební správě řádné prověření stavebního záměru v řádném stavebně povolovacím řízení vedeném před příslušným stavebním úřadem.
Developer si následně smluvně najal autorizovaného inspektora, který v rámci tzv. zkráceného stavebního řízení stvrdil svým certifikátem právo ke stavbě Obchodního centra – Hobby Market v Brně Ivanovicích.
Autorizovaný inspektor svým certifikátem, který je určen pro povolování jednoduchých a nesporných staveb v rámci tzv. zkráceného řízení, povolil rozsáhlý soubor staveb, zejména hlavního objektu o rozměrech 180,5 x 126 x 10m2, plochy parkoviště, chodníků a zásobovacího dvora o ploše 14 100 m2, další plochy komunikací v rozsahu 5 080 m2.
Současně autorizovaný inspektor dovodil, že v době vydání certifikátu nevěděl o žádném účastníkovi (s výjimkou dvou právnických osob), kterému by mohlo touto rozsáhlou stavbou být zasaženo do jeho vlastnických práv.
Od samého počátku autorizovaný inspektor v zájmu soukromého developera obešel veškerá pravidla nutná pro posouzení dovolenosti navržené stavby v dotčeném území. Developer soukromým jednáním vyloučil působnost příslušného stavebního úřadu (zpětvzetím své žádosti o stavební povolení) a smlouvou s autorizovaným inspektorem, který nerespektoval platný územní plán s jeho regulativy a právní povinnost seznámit se s námitkami vlastníků nemovitostí, kteří by mohli být rozsáhlou stavbou dotčeni.
Stavba, ač realizována na základě dnes již soudně prověřeného nezákonného dokumentu, byla dokončena a v roce 2012 dokonce i zkolaudována. Developer i provozovatel obchodního centra tak již řadu let požívá výtěžky z obchodního provozování této stavby. Je i známou skutečností, že developer v uplynulých letech intenzivně a nemravně využíval k zastrašení některých „vzpurných" odpůrců stavby žalobou na náhradu škody, kterou mu měli způsobit svým odporem proti jeho stavbě.

Současný územní plán.
Stávající územní plán předmětnou plochu řadí mezi plochy „SV" neboli „Smíšené plochy výroby a služeb", což svými regulativy odpovídá plochám „W" (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB. Skutečnost, že je pro předmětnou plochu navrhováno využití „X" tj. „plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů" tak nasvědčuje tomu, že umístění stavby nákupního centra Bauhaus bylo provedeno v rozporu s územním plánem, jinak by totiž pro změnu využití plochy (jakožto údajně stabilizované plochy) nebyl žádný důvod. Tato nejasnost pak návazně vyvolává pochybnosti o tom, zda stavba nákupního centra Bauhaus byla provedena v souladu s územním rozhodnutím.

Navrhované využití tak jen fakticky prodlužuje linii, kdy je vlastníkům sousedních nemovitostí zasahováno do jejich vlastnických práv, přičemž obrana proti tomuto bezpráví je administrativně náročná a svázaná

formalistickými pravidly, kdy v rámci úzce vymezených předmětů jednotlivých správních řízení není možné danou problematiku řešit komplexně. O rozporech provedené stavby s územním plánem a územním rozhodnutím nebylo doposud rozhodováno, když např. Magistrát města Brna ve shora uvedeném rozhodnutí konstatoval, že *„tvrzené skutečnosti o rozporu certifikátu s územním rozhodnutím nemají právní relevanci v tomto řízení."*

Navrhované využití tak zcela nekriticky akceptuje faktický stav, který je dotčen řadou právně nesporných nezákonností. Je přitom naprosto neakceptovatelné, aby o shora zmíněných právech vlastníků sousedních pozemků bylo rozhodováno pouze s odkazem na faktický, svémocně prosazený stav, a to navíc v řízení, jehož předmětem je schvalování územního plánu.

Tuto plochu pro komerční využití navrhuji převést na funkci smíšenou obytnou, tak, jak je definována ve stávajícím územním plánu.
Navrhovaný způsob využití X/a2 je pro tuto oblast zcela nevhodný vzhledem k bezprostřední blízkosti existující obytné zástavby Ivanovic.
Navíc nelze v žádném případě souhlasit se zařazením této plochy mezi plochy stabilizované, tj. území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit, neboť se tím zcela nepřípustným způsobem předjímá a zároveň i ovlivňuje výsledek probíhajícího řízení o odstranění stavby, resp. o vydání dodatečného stavebního povolení.

Navrhuji proto, aby:
- plocha mezi ulicemi Řečkovická, Černohorská a Hradecká v Brně-Ivanovicích v upraveném Návrhu (2021) ÚPmB definovaná jako stabilizovaná plocha X/a2 (objekt BAUHAUSu), byla definována jako návrhová plocha komerční vybavenosti (W/a2) – funkční plocha „SV" neboli „Smíšené plochy výroby a služeb" dle stávajícího územního plánu svými regulativy totiž odpovídá plochám W (plochy komerční vybavenosti) dle Návrhu ÚPmB,

2

- Lokalita severně od ulice Mácova směrem k obci Česká - rozvojová lokalita E-2 (rezerva)
- Nesouhlasíme se změnou stávající zemědělské plochy na plochu E-2 pro lehkou výrobu v celé ploše. Připomínám, že se zde nachází nejkvalitnější zemědělská půda (jedná se i o zemědělský půdní fond s I. třídou ochrany). Přípustná je územní rezerva pro W/a3 pouze v části podél ulice Hradecká. Při ulici Černohorská ponechat stávající zelenou plochu případně v kombinaci s plochou bydlení B v souladu s protější stranou ulice Černohorská.
- V případě zástavby této lokality požadujeme vést hlavní dopravní obsluhu této nové lokality novým sjezdem z mag. Hradecká a napojení musí být vyřešeno v rámci tohoto území nebo na bezprostředně přilehlých plochách, např. společně u plochy D/v2.

2

Zdůvodnění:

MČ Ivanovice je vyhledávanou lokalitou pro klidné bydlení, a to pro svůj přírodní a venkovský charakter. Výstavba obchodních center a průmyslových objektů v těsné blízkosti rodinných domků znamená záměrné zničení hodnotného bydlení, snížení kvality života a likvidaci této krásné městské části. Návrh Územního plánu města Brna není v žádném případě přínosem pro obyvatele Ivanovic, je přínosem pouze pro developerské a stavební společnosti a jeho výsledkem bude negativní dopad na lidské zdraví a životní prostředí. Žádáme, aby MČ Ivanovice zůstala zachována ve své původní podobě především jako lokalita rodinných domků určená pro klidné bydlení a aby i v souladu s tímto probíhal další rozvoj Ivanovic. Návrh ÚP města Brna pro MČ Ivanovice navíc zcela odporuje celospolečenskému úsilí o záchranu životního prostředí a naopak ještě více prohloubí již nyní alarmující problémy, jako je znečištění ovzduší, zábor zemědělské půdy, nedostatek vody v krajině, hlukové a světelné znečištění apod.

2)

Dotčené území: **MČ Brno-Ivanovice směrem k MČ Medlánky a Řečkovice**

3

a) Propojovací komunikace vedená mezi městskými částmi Brno-Ivanovice a Brno-Medlánky
- Nesouhlasíme s vybudováním nové propojovací komunikace vedenou od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna.
- Požadujeme vypuštění této plánované komunikace

3

4

- Dále požaduji vypuštění územních rezerv pro navazující komunikace O-5 (Řečkovická kasárna-Turistická) a O-6 (Turistická-Purkyňova)

4

Zdůvodnění: Komunikace by přivedla další zátěž z dopravy z jiných MČ do stabilizovaných ploch bydlení v naší MČ, která je již tak silně zatížena smogem a hlukem z dopravy z ulic Hradecká a Černohorská. Ivanovice by se navíc staly tranzitní městskou částí pro plánovanou výstavbu v Řečkovicích a v Medlánkách.

5

b) Lokalita R-3 – nesouhlasíme s výškou k naší MČ přiléhající plánované obytné zástavby a se svedením dopravy z těchto sousedících ploch do k. ú. Ivanovice.
- Požadujeme zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše R-3 a její změnu výhradně na méně intenzivní nízkopodlažní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a strukturu zástavby změnit na rezidenční nízkopodlažní r (konkrétně změnit plochy B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2) a její funkční komunikační napojení do území té městské části, kde je tato výstavba plánována. Požadujeme také výrazné rozšíření ploch zeleně Z.

5

Zdůvodnění: Chceme tímto eliminovat vznik zvýšeného hluku z dopravy a zastínění ve stávající zástavbě v k.ú. Ivanovice. Požadujeme, aby zůstalo zachováno kvalitní životní prostředí s dostatečnou zelenou plochou a bylo tímto podpořeno tolik žádané a v Brně nedostatečné kvalitní bydlení a ne aby se tato oblast proměnila v tuctové „betonové" sídliště, jimiž je Brno obklopeno z ostatních světových stran.

V Brně dne 28.06.2021	MUDr. František Pešl člen [redacted] .....[redacted].....	Mgr. Martina Komendová člen správní rady ...[redacted].....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0346918/2021
Námitky

MMB/0346918/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje
Odůvodnění:
Stabilizovaná plocha nákupních a zábavních center a zvláštních areálů (X) při ulici Řečkovická byla vymezena na základě stávajícího využití plochy v souladu s § 3 odst. 2) písm. a) Vyhlášky 501/2006 Sb., kdy stávající využití odpovídá takto vymezené ploše. Vymezení plochy komerční vybavenosti (W), jak požaduje podatel, není důvodné. Objekt obchodního domu je řádně zapsán v katastru nemovitostí. Vymezení předmětné plochy X je vzhledem k dobré dopravní dostupnosti při minimalizaci střetů vzájemně neslučitelných činností, vhodné (plocha X je oddělena od rezidenční zástavby plochou dopravy při umožnění příjezdu mimo tuto rezidenční zástavbu). Z uvedeného se pořizovatel ztotožňuje se zpracovatelem návrhu ÚPmB v tom, že předmětná plocha X splňuje veškeré podmínky pro její vymezení.

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

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas se záměrem R/1 od městské části Brno-Ivanovice po Řečkovické kasárna a je požadováno jeho vypuštění.
Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 je nezbytný záměr R/1, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice.
V Návrhu pro opakované veřejné projednání byl záměr R/1 upraven a není již propojován na k.ú. Medlánky, ale je veden v koridoru ulice Terezy Novákové (souběžně se záměrem R/31) tak, aby bylo možné vytvoření základního systému obsluhy území.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

MMB/0346918/2021
Námitky

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 a zachování ploch zahrádek I.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven v souvislosti s nesouhlasem vedení trasy záměru R/1 především na medláneckém katastru s ohledem na problematické propojení na ulici V Újezdech. Současně byla prověřena trasa vedoucí ve vzdálenější poloze od stávající zástavby a mimo území volnočasových aktivit v okolí Medláneckého potoka.

Vzhledem k nesouhlasu s původním vedením koridoru územní rezervy O-5 centrem Medlánek byla následně naznačena možnost změny jejího trasování. Tuto úpravu však z časových důvodů nebylo možné prověřit v potřebné podrobnosti a s podrobnějším vyhodnocením dopadů a vlivů na území.

Aby bylo možné podrobněji prověřit toto území jednak z hlediska koncepce dopravy (Odboru dopravy MMB) a z hlediska územních dopadů (Odboru územního plánování a rozvoje MMB), bylo rozhodnuto z pozice pořizovatele o jejich vymezení.

Z tohoto důvodu je v území územní rezerva O-6 ponechána beze změny a územní rezerva O-5 je upravena do koridoru v návaznosti od územní rezervy O-6 po propojení se záměrem R/1.

Po zpracování podrobnějších prověřovacích studiích budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě doporučení bude rozhodnuto o těchto územních rezervách. Tedy v tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření.

Z územního hlediska se nejedná o návrhy konkrétních záměrů komunikací, ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny a následně až rozhodnuto o jejich případné aktivaci.

Území dotčené překryvným koridorem územních rezerv je možné využívat dle současného využití nebo v souladu s podmínkami využití území plochy s rozdílným způsobem využití.

Využití území pod koridory územních rezerv O-5 a O-6 je ponecháno z větší části obdobné jako v současném územním plánu, tedy v plochách s rozdílným způsobem využití: plochy zahrádek I, plochy zemědělské A nebo plochy krajinné zeleně K.

Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnit regulativy u ploch v rámci předmětné rozvojové lokality z B/v3 a C/v3 na B/r2 a C/r2. Podnět na změnu regulativu u předmětné plochy B/k3 na B/r2 podala také MČ Brno-Řečkovice. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Řečkovice a to u plochy bydlení v lokalitě Díly (mezi areálem kasáren a zástavbou v ul. Žilkova) snížit výšku zástavby na 2; tj. na místo uvedené B/k3 změnit regulativ na B/r2. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.

Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Řečkovice zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven (u předmětné plochy dojde ke změně regulativu z B/k3 na B/r2 a k vymezení plochy smíšené obytné C/k3 podél budoucí městské třídy). Touto úpravou je částečně reagováno také na požadavek podatele.

MMB/0346918/2021
Námitky

Plochy smíšené obytné C/v3 (potažmo C/k3) zůstanou ovšem zachovány v původní podobě (nebude se měnit ani výška ani uspořádání zástavby). Plochy smíšené obytné (C) jsou vymezeny podél plánovaných komunikací, respektive podél budoucí městské třídy. Vyšší úroveň zástavby i kompaktní uspořádání zástavby je u nich zvoleno záměrně, aby bylo zajištěno odclonění negativních vlivů dopravy od ploch bydlení, které se nachází za nimi. Jejich navrhování podél rušnějších komunikací a městských tříd je pravidlem v celém ÚPmB.
Dále podatel požaduje výrazné rozšíření ploch zeleně v předmětné rozvojové lokalitě. V rámci předmětné lokality je v aktuálním návrhu ÚPmB samostatně vymezena jedna plocha městské zeleně a o dalších se neuvažuje. Platí však to, že u ploch bydlení i ploch smíšených obytných je dle regulativu povinnost dodržet minimální plochu zeleně v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.
Dále podatel nesouhlasí s vedením dopravy z předmětné lokality přes MČ Brno-Ivanovice. Předmětná rozvojová lokalita bude dle návrhu ÚPmB dopravně napojena především budoucí městskou třídou (prodloužení ul. Terezy Novákové). Další plánovaná pozemní komunikace je vedena z rozvojové lokality ke křižovatce silnice III/6401 a MK (ul. Černohorská a Příjezdová), která se nachází na okraji zastavěné části MČ Brno-Ivanovice. Toto spojení je důležité především z důvodu kvalitního napojení rozvojové lokality na silnici I/43 (potažmo na VMO). Pro obsluhu a rozvoj území rozvojových lokalit I-1 a R-3 jde o nezbytný záměr, který je rovněž vymezen jako veřejně prospěšná stavba, neboť má přímou souvislost s předpokládaným rozvojem MČ Brno-Řečkovice a MČ Brno-Ivanovice a nebude se tudíž měnit.

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

1825

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~**Fyzická osoba**~~**/právnická osoba**
Jméno, příjmení / Název společnosti	ProEx 2000, spol. s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	63494213
Trvalé bydliště/ sídlo	Veslařská 3071/25, 637 00 Brno
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346928
Příl.:

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky parc. č. 4872/56,4872/62, 4872/118, 5023/19

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

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	4872/56,4872/62, 4872/118, 5023/19
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zy-1 S/a2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2. celkový počet stran všech příloh 4

Jako nájemce pozemků vymezených výše podávám připomínku proti vymezení plochy krajinné zeleně ozn. K – plochy změny v krajině - v předmětných pozemcích, které jsou součástí zastavěného území **a <u>žádám, aby byly vymezeny jako součást sousedící plochy sportu ozn. S/a2 – plochy přestavby – rozvojové plochy Zy-1 anebo aby na předmětných pozemcích byla vymezena plocha takového využití, které umožní stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím.</u>**

Žádám tedy o úpravu rozhraní ploch K a Zy-1 S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, tedy umožňující využívání pozemků pro zástavbu, protože se jedná dílem o pozemky zastavěné stavbami (dle KN k datu 26.6.2020), a to tak, aby do plochy S/a2 nebo do plochy nově vymezené byly zahrnuty rovněž tyto pozemky v k.ú. Žabovřesky parc. č. 4872/56,4872/62, 4872/118, 5023/19, kterých jsem nájemcem.

Návrh územního plánu pomíjí skutečnost, že **v území se nacházejí funkční, řádně zkolaudované stavební objekty a jejich zázemí - fungující areál firmy ProEx 2000, spol. s r.o.,** který mimo pozemky orné půdy a stavby zemědělského vybavení (skleníky, pařeniště) obsahuje také dle KN stavbu občanského vybavení a ostatní komunikace. (Komunikace i inženýrské sítě v dotčeném území jsou ve vlastnictví uživatele – firmy ProEx 2000, spol. s r.o.)

Návrh územního plánu v dotčeném území neřeší vymezení ploch ve vazbě na skutečné územní a majetkové vztahy, protože navržené veřejné prostranství (komunikace) mezi vymezenou plochou sportu Zy-1 a plochou krajinné zeleně v současnosti neexistuje, zaužívané veřejné prostranství - cyklostezka je vedena západněji - podél řeky.

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch krajinné zeleně dle kap. 6.3.3.15 textové části umožňují umístění staveb pouze ve velmi omezeném rozsahu, naplnění připravovaného územního plánu by fakticky znemožnilo stavební úpravy nebo rozvoj v území pro tento areál, znemožnilo by i možnost jiného stavebního využití, a tedy využití výše uvedených pozemků způsobem, kterým je v současnosti užívám a který mám záměr udržovat a dále rozvíjet.

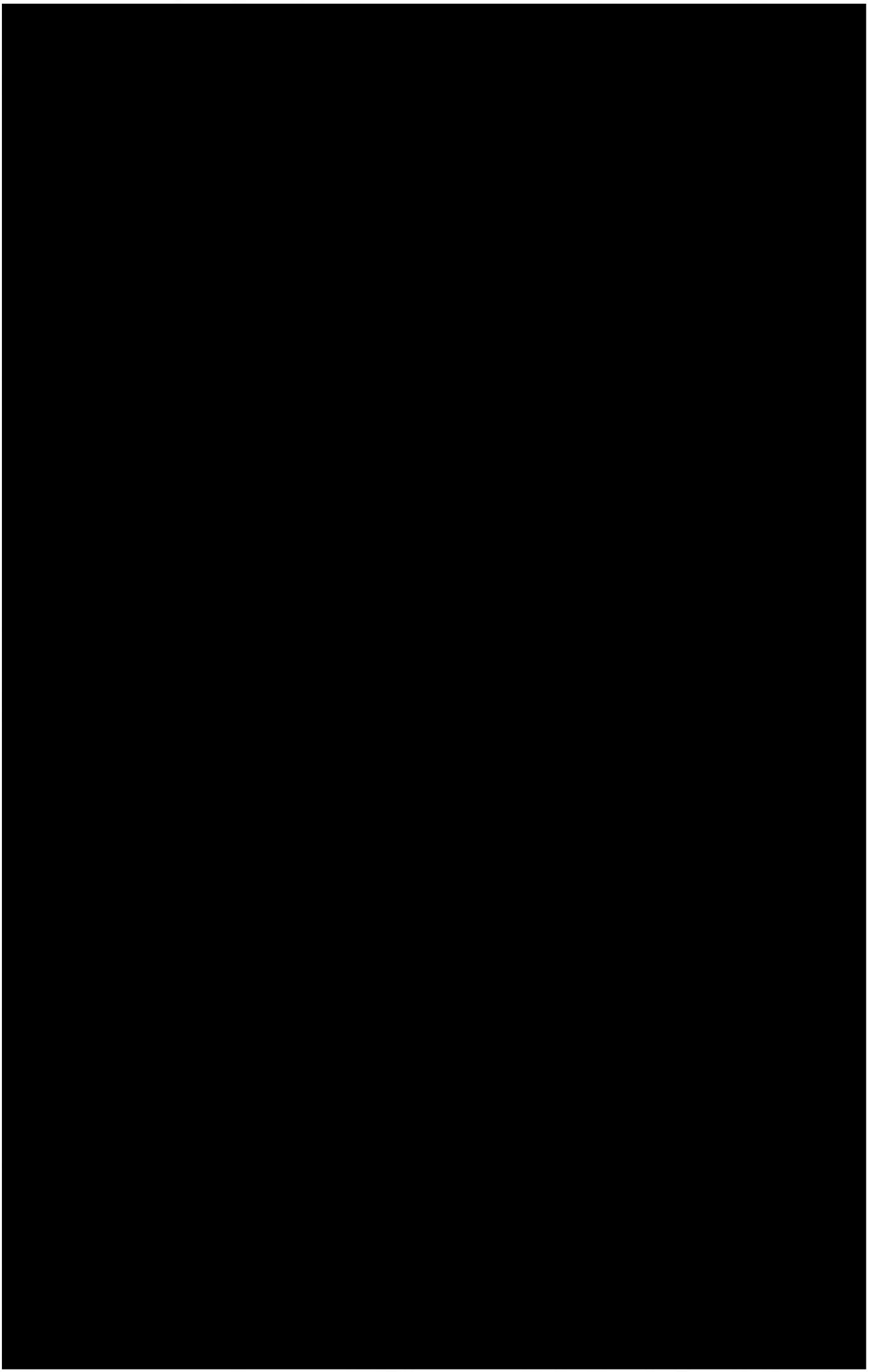
Vymezení plochy krajinné zeleně a jejích podmínek dle návrhu územního plánu by dotčené pozemky a stavby na nich prakticky znehodnotilo. **Proto žádám o takové vymezení ploch v území s dotčenými pozemky, které neznehodnotí pozemky a stavby areálu - umožní užívání pro zástavbu, což znamená rovněž přehodnocení vymezení retenčního prostoru a biocentra ÚSES mimo dotčené pozemky, které jsou specifikovány v Příloze č. 1.**

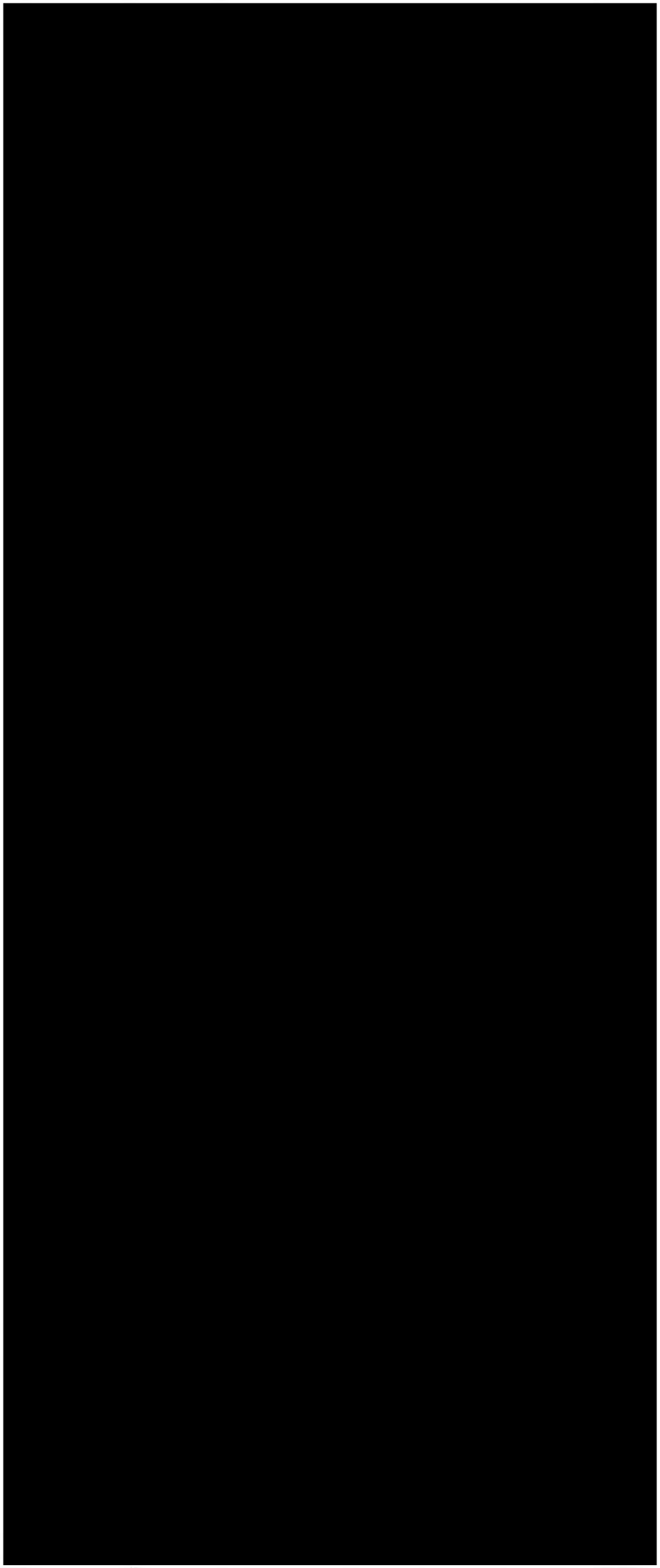
Přílohy:

- Soupis pozemků Příloha č. 1
- grafická část – snímek se zák[redacted]

V Brně dne 29.6.2021 [redacted]

*nehodící se škrtněte





[redacted]

MMB/0346928/2021
Námitky

MMB/0346928/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně s prvky ÚSES.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků p.č. v k.ú. resp. předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a s opatřením protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.
Povinnost vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 a protipovodňové ochrany na území města Brna vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 "stavebního zákona" je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.
Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují, je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.
Na základě uvedeného a také vzhledem k tomu, že některé z předmětných pozemků v k.ú. Žabovřesky s plochou S/a2 rozvojové lokality Zy-1 nesousedí nebo sousedí jen okrajově, není důvodné měnit plochu krajinné zeleně "K" a rozsah závazně vymezeného prvku ÚSES a opatření protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem, které jsou v lokalitě "Žabovřeských luk" vymezeny zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci

MMB/0346928/2021
Námitky

pozemků, obce i stát..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.
Nicméně i přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

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

2263

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
odbor územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
0346949

Jsem - nejsem*) občan města Brna

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

[redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

V Brně dne 28.6.2021 Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

POZEMKY DOTČENÉ ROZVOJOVOU LOKALITOU Li-21			
p.č.	Druh pozemku	Celková	Majitel

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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

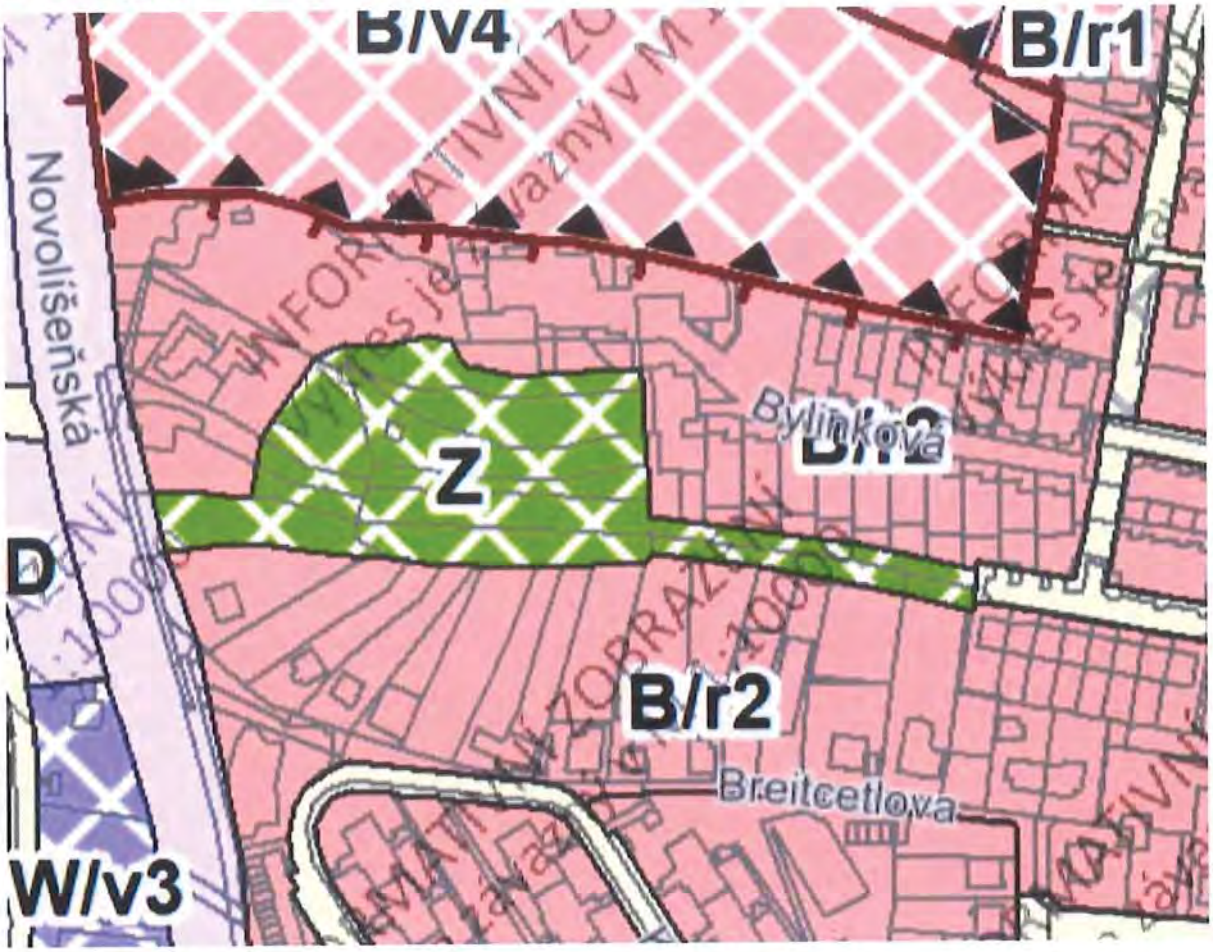
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

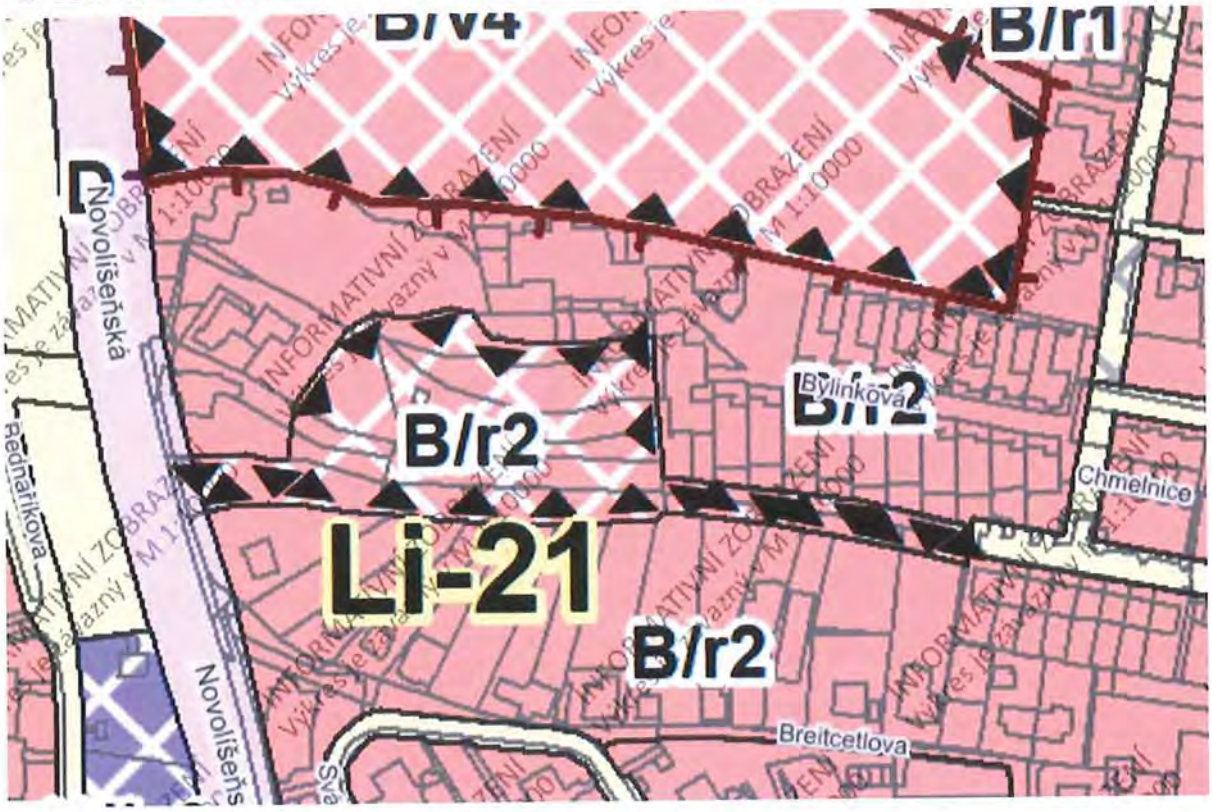
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné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

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou

míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo

- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m

nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

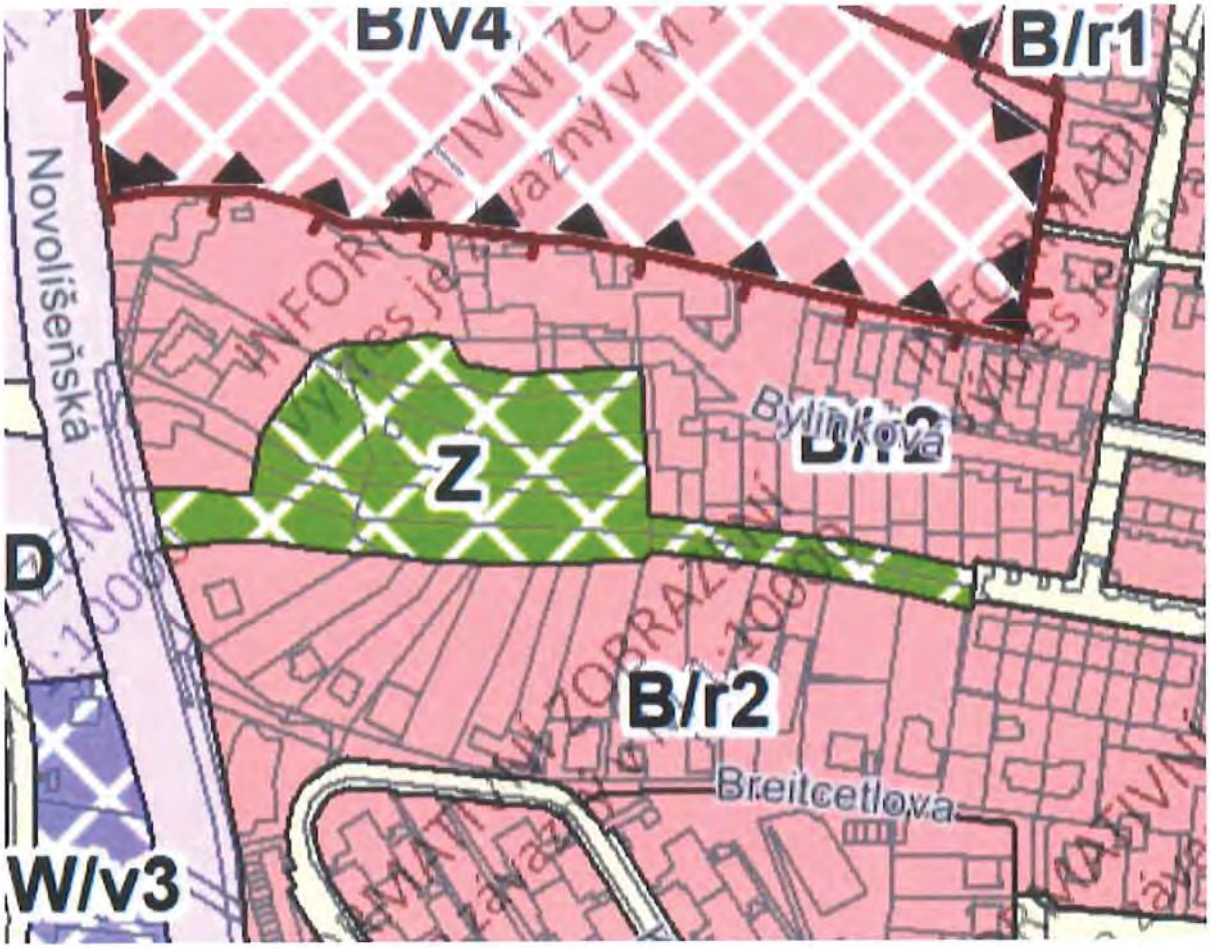
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0346949/2021
Námitky

MMB/0346949/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

1824

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~**Fyzická osoba**~~**/právnická osoba**
Jméno, příjmení / Název společnosti	ProEx 2000, spol. s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	63494213
Trvalé bydliště/ sídlo	Veslařská 3071/25, 637 00 Brno
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346958
Příl.:

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky parc. č. 4841/32, 5023/8, 5023/17, 5023/35, 5034/42, 5034/17, 5048/115

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

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	4841/32, 5023/8, 5023/17, 5023/35, 5034/42, 5034/17, 5048/115
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zy-1 S/a2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2. celkový počet stran všech příloh 4

Jako nájemce pozemků vymezených výše podávám připomínku proti vymezení plochy krajinné zeleně ozn. K – plochy změny v krajině - v předmětných pozemcích, které jsou součástí zastavěného území **a <u>žádám, aby byly vymezeny jako součást sousedící plochy sportu ozn. S/a2 – plochy přestavby – rozvojové plochy Zy-1 anebo aby na předmětných pozemcích byla vymezena plocha takového využití, které umožní stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím.</u>**

Žádám tedy o úpravu rozhraní ploch K a Zy-1 S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, tedy umožňující využívání pozemků pro zástavbu, protože se jedná dílem o pozemky zastavěné stavbami (dle KN k datu 26.6.2020), a to tak, aby do plochy S/a2 nebo do plochy nově vymezené byly zahrnuty rovněž tyto pozemky v k.ú. Žabovřesky parc. č. 4841/32, 5023/8, 5023/17, 5023/35, 5034/42, 5034/17, 5048/115, kterých jsem nájemcem.

Návrh územního plánu pomíjí skutečnost, že **v území se nacházejí funkční, řádně zkolaudované stavební objekty a jejich zázemí - fungující areál firmy ProEx 2000, spol. s r.o.,** který mimo pozemky orné půdy a stavby zemědělského vybavení (skleníky, pařeniště) obsahuje také dle KN stavbu občanského vybavení a ostatní komunikace. (Komunikace i inženýrské sítě v dotčeném území jsou ve vlastnictví uživatele – firmy ProEx 2000, spol. s r.o.)

Návrh územního plánu v dotčeném území neřeší vymezení ploch ve vazbě na skutečné územní a majetkové vztahy, protože navržené veřejné prostranství (komunikace) mezi vymezenou plochou sportu Zy-1 a plochou krajinné zeleně v současnosti neexistuje, zaužívané veřejné prostranství - cyklostezka je vedena západněji - podél řeky.

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch krajinné zeleně dle kap. 6.3.3.15 textové části umožňují umístění staveb pouze ve velmi omezeném rozsahu, naplnění připravovaného územního plánu by fakticky znemožnilo stavební úpravy nebo rozvoj v území pro tento areál, znemožnilo by i možnost jiného stavebního využití, a tedy využití výše uvedených pozemků způsobem, kterým je v současnosti užívám a který mám záměr udržovat a dále rozvíjet.

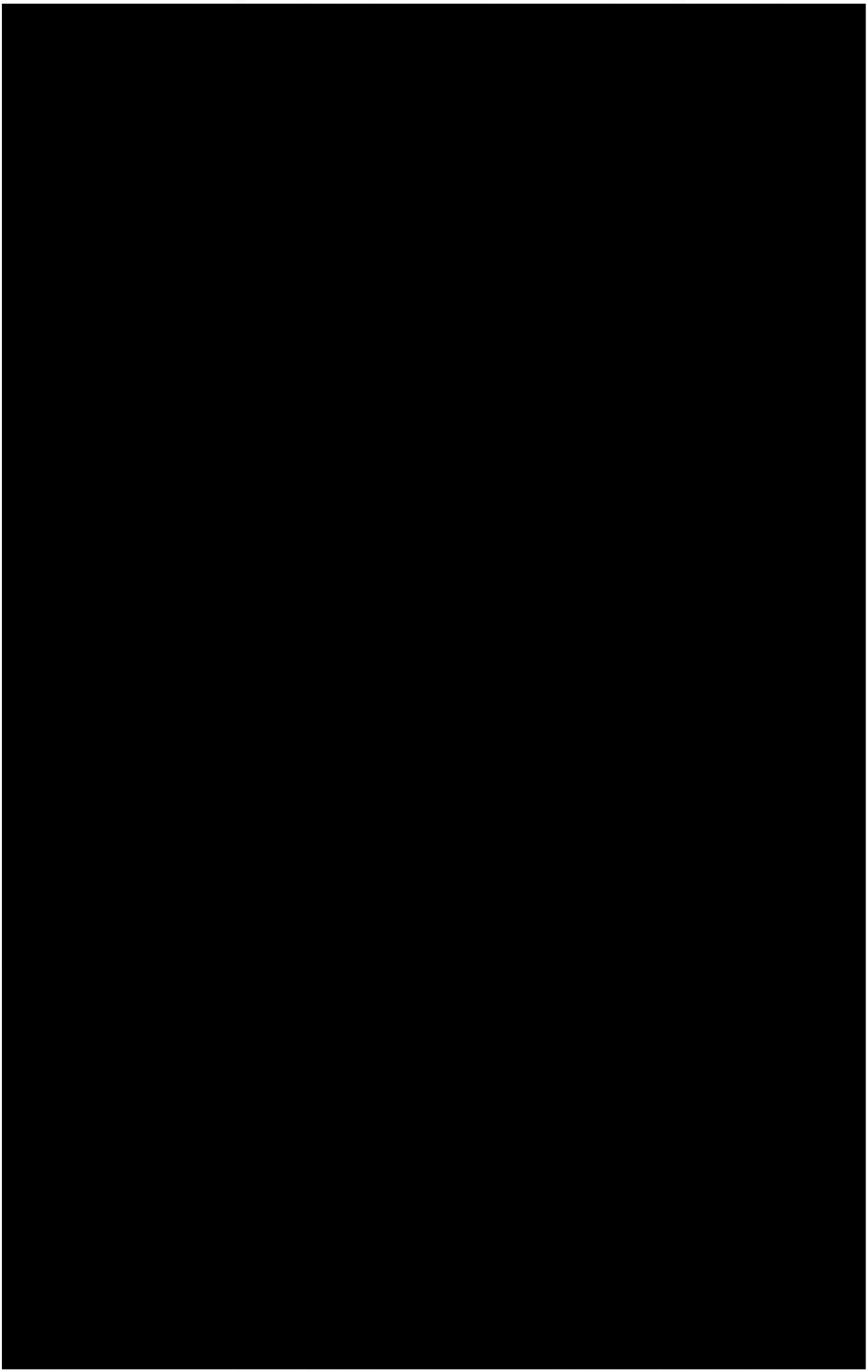
Vymezení plochy krajinné zeleně a jejích podmínek dle návrhu územního plánu by dotčené pozemky a stavby na nich prakticky znehodnotilo. **Proto žádám o takové vymezení ploch v území s dotčenými pozemky, které neznehodnotí pozemky a stavby areálu - umožní užívání pro zástavbu, což znamená rovněž přehodnocení vymezení retenčního prostoru a biocentra ÚSES mimo dotčené pozemky, které jsou specifikovány v Příloze č. 1.**

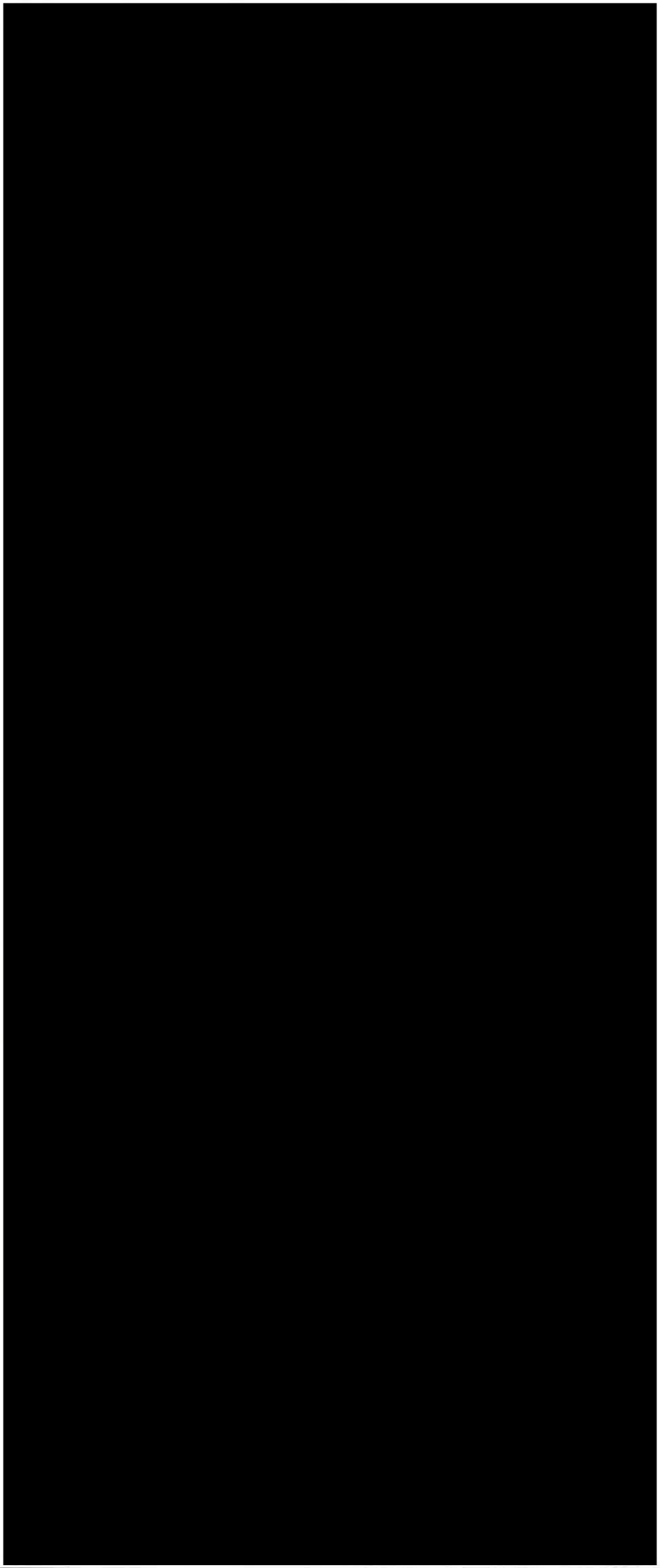
Přílohy:

- Soupis pozemků Příloha č. 1
- grafická část – snímek se zákr[redacted]

V Brně dne 29.6.2021 [redacted]

*nehodící se škrtněte





[redacted]

MMB/0346958/2021
Námitky

MMB/0346958/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně s prvky ÚSES.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků p.č. v k.ú. resp. předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a s opatřením protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.
Povinnost vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 a protipovodňové ochrany na území města Brna vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 "stavebního zákona" je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.
Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují, je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.
Na základě uvedeného a také vzhledem k tomu, že některé z předmětných pozemků v k.ú. Žabovřesky s plochou S/a2 rozvojové lokality Zy-1 nesousedí nebo sousedí jen okrajově, není důvodné měnit plochu krajinné zeleně "K" a rozsah závazně vymezeného prvku ÚSES a opatření protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem, které jsou v lokalitě "Žabovřeských luk" vymezeny zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci

MMB/0346958/2021
Námitky

pozemků, obce i stát..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.
Nicméně i přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

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

1823

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~Fyzická osoba~~/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	ProEx 2000, spol. s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	63494213
Trvalé bydliště/ sídlo	Veslařská 3071/25, 637 00 Brno
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29-06-2021
Č.j. MMB: 0346923
Příl.:

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky parc. č. 4841/22, 4872/124, 5023/3, 5023/4, 5034/138, 5048/116

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

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	4841/22, 4872/124, 5023/3, 5023/4, 5034/138, 5048/116
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	K, Zy-1 S/a2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2. celkový počet stran všech příloh 4

Jako nájemce pozemků vymezených výše podávám připomínku proti vymezení plochy krajinné zeleně ozn. K – plochy změny v krajině - v předmětných pozemcích, které jsou součástí zastavěného území **a <u>žádám, aby byly vymezeny jako součást sousedící plochy sportu ozn. S/a2 – plochy přestavby – rozvojové plochy Zy-1 anebo aby na předmětných pozemcích byla vymezena plocha takového využití, které umožní stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím.</u>**

Žádám tedy o úpravu rozhraní ploch K a Zy-1 S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, tedy umožňující využívání pozemků pro zástavbu, protože se jedná dílem o pozemky zastavěné stavbami (dle KN k datu 26.6.2020), a to tak, aby do plochy S/a2 nebo do plochy nově vymezené byly zahrnuty rovněž tyto pozemky v k.ú. Žabovřesky parc. č. 4841/22, 4872/124, 5023/3, 5023/4, 5034/138, 5048/116, kterých jsem nájemcem.

Návrh územního plánu pomíjí skutečnost, že **v území se nacházejí funkční, řádně zkolaudované stavební objekty a jejich zázemí - fungující areál firmy ProEx 2000, spol. s r.o.,** který mimo pozemky orné půdy a stavby zemědělského vybavení (skleníky, pařeniště) obsahuje také dle KN stavbu občanského vybavení a ostatní komunikace. (Komunikace i inženýrské sítě v dotčeném území jsou ve vlastnictví uživatele – firmy ProEx 2000, spol. s r.o.)

Návrh územního plánu v dotčeném území neřeší vymezení ploch ve vazbě na skutečné územní a majetkové vztahy, protože navržené veřejné prostranství (komunikace) mezi vymezenou plochou sportu Zy-1 a plochou krajinné zeleně v současnosti neexistuje, zaužívané veřejné prostranství - cyklostezka je vedena západněji - podél řeky.

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch krajinné zeleně dle kap. 6.3.3.15 textové části umožňují umístění staveb pouze ve velmi omezeném rozsahu, naplnění připravovaného územního plánu by fakticky znemožnilo stavební úpravy nebo rozvoj v území pro tento areál, znemožnilo by i možnost jiného stavebního využití, a tedy využití výše uvedených pozemků způsobem, kterým je v současnosti užívám a který mám záměr udržovat a dále rozvíjet.

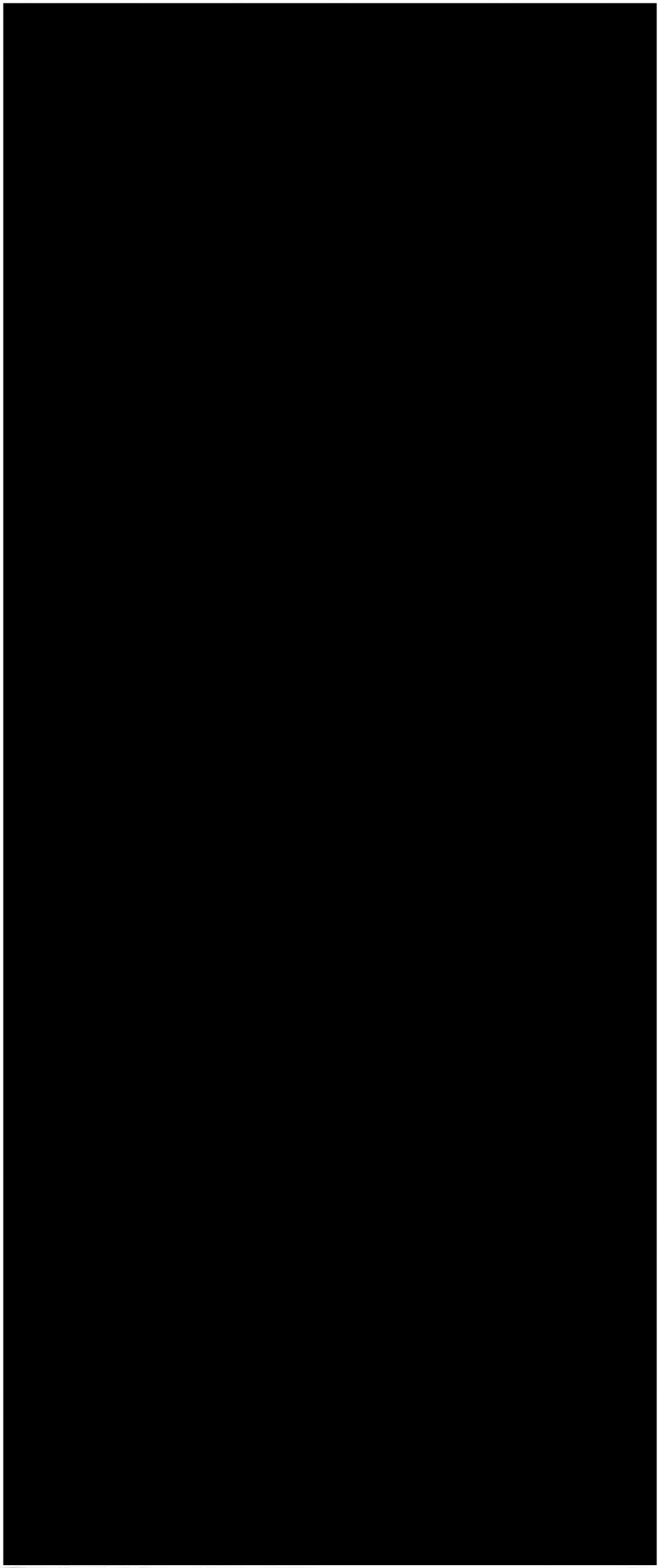
Vymezení plochy krajinné zeleně a jejích podmínek dle návrhu územního plánu by dotčené pozemky a stavby na nich prakticky znehodnotilo. **Proto žádám o takové vymezení ploch v území s dotčenými pozemky, které neznehodnotí pozemky a stavby areálu - umožní užívání pro zástavbu, což znamená rovněž přehodnocení vymezení retenčního prostoru a biocentra ÚSES mimo dotčené pozemky, které jsou specifikovány v Příloze č. 1.**

Přílohy:

- Soupis pozemků Příloha č. 1
- grafická část – snímek se zákr[redacted]

V Brně dne 29.6.2021 [redacted]

*nehodící se škrtněte



[redacted]

MMB/0346973/2021
Námitky

MMB/0346973/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně s prvky ÚSES .
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků p.č. v k.ú. resp. předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a s opatřením protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.
Povinnost vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 a protipovodňové ochrany na území města Brna vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 "stavebního zákona" je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.
Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují, je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.
Na základě uvedeného a také vzhledem k tomu, že některé z předmětných pozemků v k.ú. Žabovřesky s plochou S/a2 rozvojové lokality Zy-1 nesousedí nebo sousedí jen okrajově, není důvodné měnit plochu krajinné zeleně "K" a rozsah závazně vymezeného prvku ÚSES a opatření protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem, které jsou v lokalitě "Žabovřeských luk" vymezeny zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci

MMB/0346973/2021
Námitky

pozemků, obce i stát..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.
Nicméně i přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

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

2264

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

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

GISTRÁT MĚSTA BRNA
or územního plánování a rozvoje
dne: 28 -06- 2021
0346 977
MB: [redacted]

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

[redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

3/ Li-21 Chmelnice

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

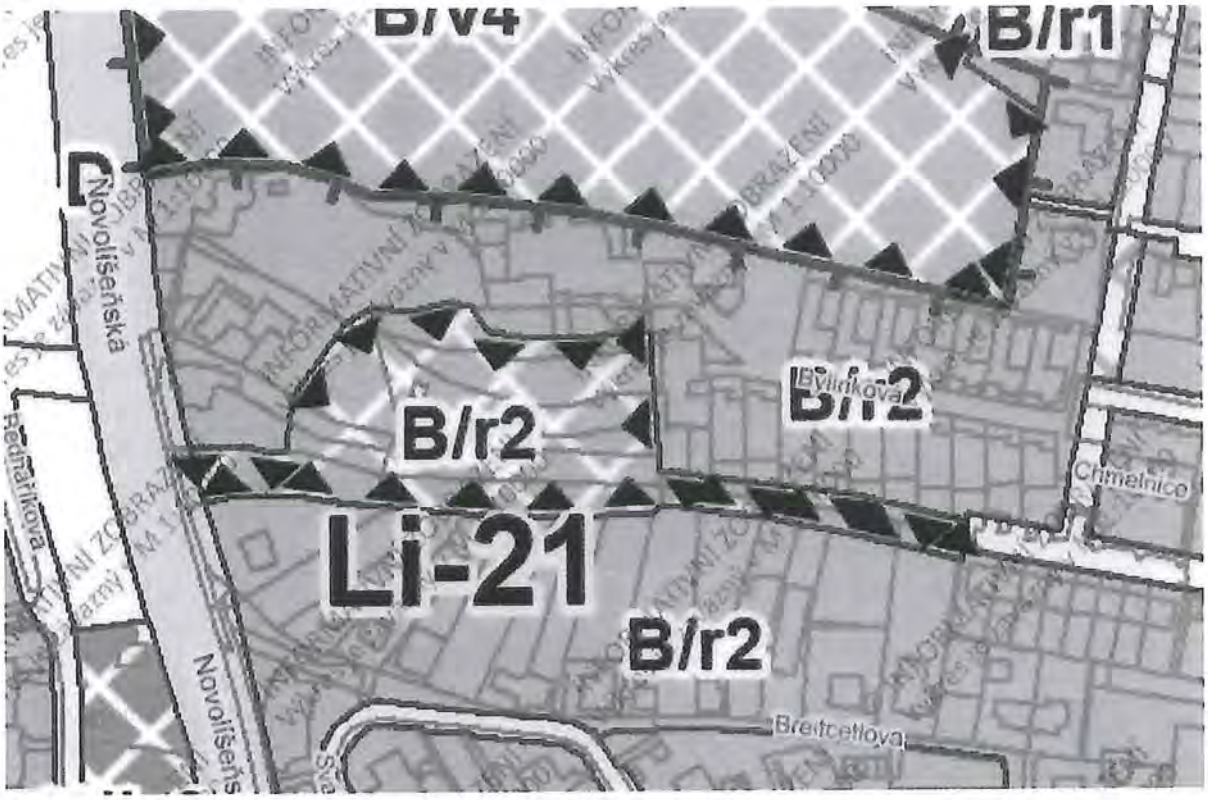
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné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

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou

míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo

- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m

nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0346977/2021
Námitky

MMB/0346977/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

1822

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	~~**Fyzická osoba**~~**/právnická osoba**
Jméno, příjmení / Název společnosti	ProEx 2000, spol. s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	63494213
Trvalé bydliště/ sídlo	Veslařská 3071/25, 637 00 Brno
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29. 06. 2021
Č.j. MMB: 0346478
Příl.:

~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky parc. č. 4841/19, 4872/116, 5034/126

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

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	4841/19, 4872/116, 5034/126
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	K, Zy-1 S/a2

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 2. celkový počet stran všech příloh 4

Jako nájemce pozemků vymezených výše podávám připomínku proti vymezení plochy krajinné zeleně ozn. K – plochy změny v krajině - v předmětných pozemcích, které jsou součástí zastavěného území **a <u>žádám, aby byly vymezeny jako součást sousedící plochy sportu ozn. S/a2 – plochy přestavby – rozvojové plochy Zy-1 anebo aby na předmětných pozemcích byla vymezena plocha takového využití, které umožní stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím.</u>**

Žádám tedy o úpravu rozhraní ploch K a Zy-1 S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, tedy umožňující využívání pozemků pro zástavbu, protože se jedná dílem o pozemky zastavěné stavbami (dle KN k datu 26.6.2020), a to tak, aby do plochy S/a2 nebo do plochy nově vymezené byly zahrnuty rovněž tyto pozemky v k.ú. Žabovřesky parc. č. 4841/19, 4872/116, 5034/126, kterých jsem nájemcem.

Návrh územního plánu pomíjí skutečnost, že **v území se nacházejí funkční, řádně zkolaudované stavební objekty a jejich zázemí - fungující areál firmy ProEx 2000, spol. s r.o.,** který mimo pozemky orné půdy a stavby zemědělského vybavení (skleníky, pařeniště) obsahuje také dle KN stavbu občanského vybavení a ostatní komunikace. (Komunikace i inženýrské sítě v dotčeném území jsou ve vlastnictví uživatele – firmy ProEx 2000, spol. s r.o.)

Návrh územního plánu v dotčeném území neřeší vymezení ploch ve vazbě na skutečné územní a majetkové vztahy, protože navržené veřejné prostranství (komunikace) mezi vymezenou plochou sportu Zy-1 a plochou krajinné zeleně v současnosti neexistuje, zaužívané veřejné prostranství - cyklostezka je vedena západněji - podél řeky.

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch krajinné zeleně dle kap. 6.3.3.15 textové části umožňují umístění staveb pouze ve velmi omezeném rozsahu, naplnění připravovaného územního plánu by fakticky znemožnilo stavební úpravy nebo rozvoj v území pro tento areál, znemožnilo by i možnost jiného stavebního využití, a tedy využití výše uvedených pozemků způsobem, kterým je v současnosti užívám a který mám záměr udržovat a dále rozvíjet.

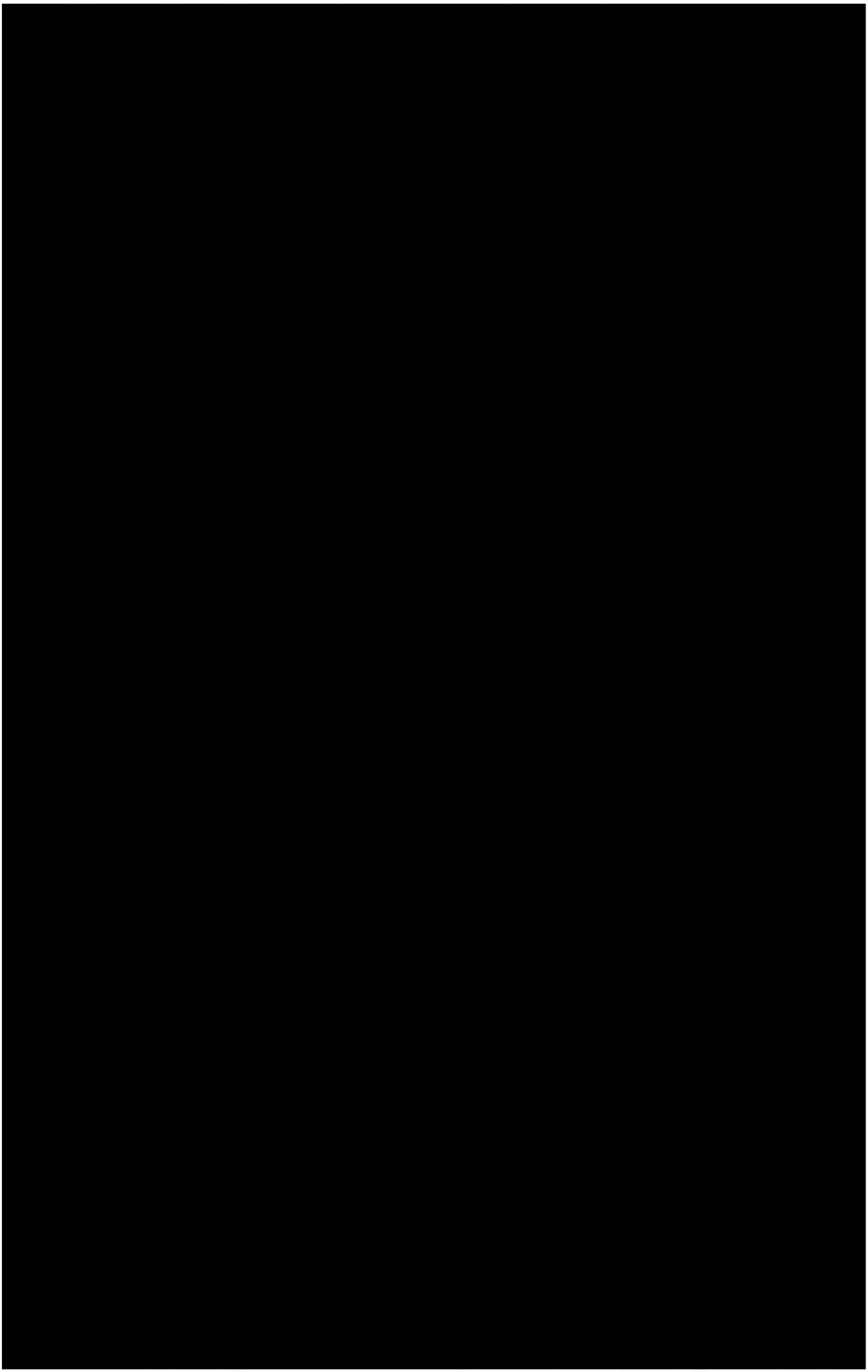
Vymezení plochy krajinné zeleně a jejích podmínek dle návrhu územního plánu by dotčené pozemky a stavby na nich prakticky znehodnotilo. **Proto žádám o takové vymezení ploch v území s dotčenými pozemky, které neznehodnotí pozemky a stavby areálu - umožní užívání pro zástavbu, což znamená rovněž přehodnocení vymezení retenčního prostoru a biocentra ÚSES mimo dotčené pozemky, které jsou specifikovány v Příloze č. 1.**

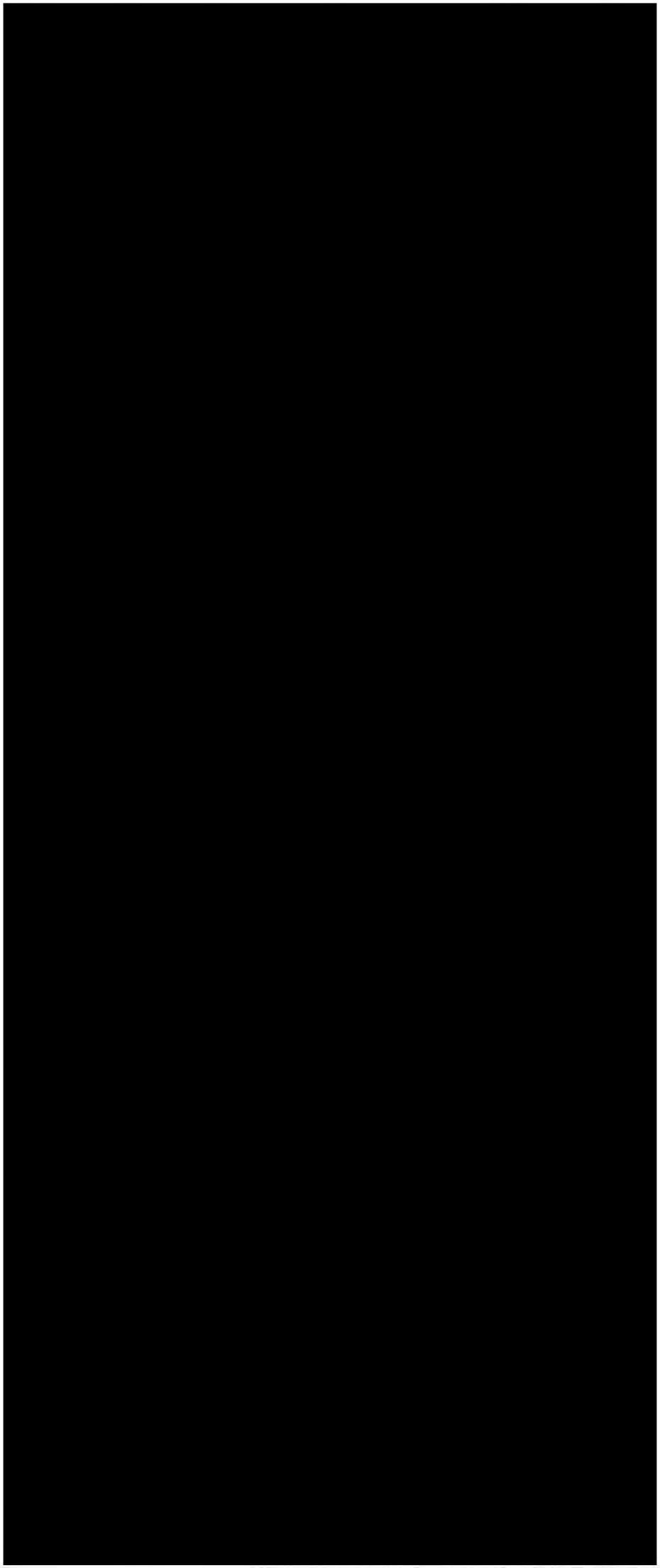
Přílohy:

- Soupis pozemků Příloha č. 1
- grafická část – snímek se zák[redacted]

V Brně dne 29.6.2021 [redacted]

*nehodící se škrtněte





MMB/0346978/2021
Námitky

MMB/0346978/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně s prvky ÚSES a protipovodňovým valem.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků p.č. v k.ú. resp. předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a s opatřením protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.
Povinnost vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 a protipovodňové ochrany na území města Brna vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 "stavebního zákona" je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.
Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují, je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.
Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.
Na základě uvedeného a také vzhledem k tomu, že některé z předmětných pozemků v k.ú. Žabovřesky s plochou S/a2 rozvojové lokality Zy-1 nesousedí nebo sousedí jen okrajově, není důvodné měnit plochu krajinné zeleně "K" a rozsah závazně vymezeného prvku ÚSES a opatření protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem, které jsou v lokalitě "Žabovřeských luk" vymezeny zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků

MMB/0346978/2021
Námitky

tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.
Nicméně i přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

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

1604

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

	~~**Fyzická osoba**~~**/právnická osoba**
Jméno, příjmení / Název společnosti	ProEx 2000, spol. s r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	63494213
Trvalé bydliště/ sídlo	Veslařská 3071/25, 637 00 Brno
E-mail:	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
~~Odbor územního plánování a rozvoje~~
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0346981
~~Příl.:~~

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky

parc. č.:

- 4841/20
- 4841/21
- 4841/30
- 4872/8
- 4872/63
- 4872/105
- 4889/9
- 5010/3
- 5023/2
- 5023/7
- 5023/12
- 5023/18
- 5023/28
- 5023/31
- 5023/32
- 5034/131
- 5034/134
- 5034/139
- 5048/107
- 5048/117

Bližší specifikace pozemků ve vlastnictví podatele dotčených navrhovanou změnou územního plánu je uvedena v Příloze č. 1 tohoto podání, kterou tvoří výčet pozemků, jejich parcelních čísel, druhu pozemků a způsobu jejich využití a dále jejich zákres v katastrální mapě.

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

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	k.ú. Žabovřesky, parc. č.: • 4841/20 • 4841/21 • 4841/30 • 4872/8 • 4872/63 • 4872/105 • 4889/9 • 5010/3 • 5023/2 • 5023/7 • 5023/12 • 5023/18 • 5023/28 • 5023/31 • 5023/32 • 5034/131 • 5034/134 • 5034/139 • 5048/107 • 5048/117 viz. Příloha č. 1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zy-1 S/a2

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 5

Jako vlastník pozemků vymezených v Příloze č. 1 této námitky podávám námitku proti vymezení plochy krajinné zeleně ozn. K – plochy změny v krajině - v předmětných pozemcích, které jsou součástí zastavěného území **a <u>žádám, aby byly vymezeny jako součást sousedící plochy sportu ozn. S/a2 – plochy přestavby – rozvojové plochy Zy-1 anebo aby na předmětných pozemcích byla vymezena plocha takového využití, které umožní stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím.</u>**

Žádám tedy o úpravu rozhraní ploch K a S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, tedy umožňující využívání pozemků pro zástavbu, protože se jedná dílem o pozemky zastavěné stavbami (dle KN k datu 26.6.2020).

Návrh územního plánu pomíjí skutečnost, že **v území výše uvedených pozemků, a to např. na pozemcích p.č. 5023/2, 5023/7, se nacházejí funkční, řádně zkolaudované stavební objekty a jejich zázemí - fungující areál firmy ProEx 2000, spol. s r.o.,** který mimo pozemky orné půdy a stavby zemědělského vybavení (skleníky, pařeniště) obsahuje také dle KN stavbu občanského vybavení a ostatní komunikace. (Komunikace i inženýrské sítě v dotčeném území jsou ve vlastnictví uživatele – firmy ProEx 2000, spol. s r.o.)

Návrh územního plánu v dotčeném území neřeší vymezení ploch ve vazbě na skutečné územní a majetkové vztahy, protože navržené veřejné prostranství (komunikace) mezi vymezenou plochou sportu Zy-1 a plochou krajinné zeleně v současnosti neexistuje, zaužívané veřejné prostranství - cyklostezka je vedena západněji - podél řeky. Nesouhlasím, aby veřejné prostranství bylo vymezeno na pozemcích, jichž jsem vlastníkem, čímž dochází k omezení mého vlastnického práva, jednak z důvodu omezení možnosti využití těchto pozemků a dále i z důvodu vzniku předkupního práva obce, vážícího se k pozemkům,

jestliže se jedná o veřejné prostranství. Dále nesouhlasím z důvodu nejen omezení dispozice s vlastnickým právem, ale rovněž nebezpečí spočívající v možnosti vyvlastnění pozemků nebo jejich částí za účelem veřejného prostranství. Výše uvedenými změnami tak jednoznačně dochází k významnému snížení hodnoty pozemků v mém vlastnictví, ke kterému by došlo v důsledku změn dle aktuálního návrhu územního plánu.

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch krajinné zeleně dle kap. 6.3.3.15 textové části umožňují umístění staveb pouze ve velmi omezeném rozsahu, naplnění připravovaného územního plánu by fakticky znemožnilo stavební úpravy nebo rozvoj v území pro tento areál, znemožnilo by i možnost jiného stavebního využití.

Vymezení plochy krajinné zeleně a jejích podmínek dle návrhu územního plánu by dotčené pozemky a stavby na nich prakticky znehodnotilo. **Proto žádám o takové vymezení ploch v území s dotčenými pozemky, které neznehodnotí pozemky a stavby areálu - umožní užívání pro zástavbu, což znamená rovněž přehodnocení vymezení retenčního prostoru a biocentra ÚSES mimo dotčené pozemky, které jsou specifikovány v Příloze č. 1. Domnívám se, že hranice ploch K a Zy-1 S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, by měla být vedena v podobě, jak je vyznačeno v Příloze č. 2 tohoto podání.**

V uvedené lokalitě je dále dle návrhu územního plánu a v něm vymezené realizaci protipovodňových opatření definováno záplavové území (Q100). Mám za to, že aktuálně vymezená koncepce protipovodňové ochrany neodpovídá skutečné míře rizika a ohrožení a takto provedeným návrhem ochrany opět dochází k zásahu do vlastnických práv podatele námitek a výraznému snížení hodnoty dotčených pozemků.

Přílohy:

- soupis pozemků ve vlastnictví podatele námitek Příloha č. 1
- grafická část – snímek se zákresem pozemků ve vlastnictví podatele námitek dle Přílohy č. 1
- návrh úpravy oblasti záplavového území ve vztahu k pozemkům podatele námitek – Příloha č. 2

V Brně dne 29.6.2021 [redacted]

*nehodící se škrtněte

Číslo parcely	Podlomení	Vymera	Druh pozemku	Způsob využití	LV	Vlastnik	Podíl
4841	20	69	ostatní plocha	ostatní komunikace	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
4841	21	438	ostatní plocha	ostatní komunikace	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
4841	30	82	ostatní plocha	ostatní komunikace	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
4872	8	1597	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
4872	63	450	orná půda	skleník, pařeniště	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
4872	105	22	orná půda	skleník, pařeniště	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
4889	9	68	ostatní plocha	ostatní komunikace	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5010	3	42	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5023	2	53	zastavěná plocha a nádvoří		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5023	7	311	zastavěná plocha a nádvoří		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5023	12	1526	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5023	18	435	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5023	28	175	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5023	31	129	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5023	32	90	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5034	46	687	orná půda	skleník, pařeniště	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5034	131	73	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5034	134	294	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5034	139	361	orná půda		4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5048	107	68	ostatní plocha	ostatní komunikace	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	
5048	117	40	ostatní plocha	ostatní komunikace	4465	ProEx 2000, spol. s r.o.	

K.Ú. ŽABOVŘESKY
přehled pozemků

LEGENDA:

- zájmové území
- 4872/8 pozemky ve vlastnictví: PROEX2000

K.Ú. ŽABOVŘESKY

návrh změny průběhu hranice ploch

LEGENDA:

- původní průběh hranic ploch
- nový průběh hranic ploch

MMB/0346981/2021
Námitky

MMB/0346981/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně s prvky ÚSES a protipovodňovým valem.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků p.č. v k.ú. resp. předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a s opatřením protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.

Povinnost vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 a protipovodňové ochrany na území města Brna vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 "stavebního zákona" je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují, je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Ohrázování je navrženo za účelem ochrany plochy pro bydlení, tzn. ochrany obyvatel a jejich majetku. Tam, kde jsou pro to vhodné podmínky, je umožněn rozliv, zastavěné oblasti jsou ohrázovány. Vymezení retenčního prostoru je nutné pro kompenzaci omezení rozvlivu vlivem ohrázování.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

MMB/0346981/2021
Námitky

V ZÚR JMK je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna (pozn. nutno zajistit soulad s § 36 odst. (5) a § 54 odst. (6) stavebního zákona - viz výše).
Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.
Na základě uvedeného a také vzhledem k tomu, že některé z předmětných pozemků v k.ú. Žabovřesky s plochou S/a2 rozvojové lokality Zy-1 nesousedí nebo sousedí jen okrajově, není důvodné měnit plochu krajinné zeleně "K" a rozsah závazně vymezeného prvku ÚSES a opatření protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem, které jsou v lokalitě "Žabovřeských luk" vymezeny zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.
Nicméně i přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

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

2265

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
MMB: 0346985

Identifikační údaje podatele	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~ občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem či spoluvlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou 5076/8 a 5082/2 katastrální území Líšeň (612 405)	[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

V Brně dne 24.6.2021 Podpis [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

3) Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

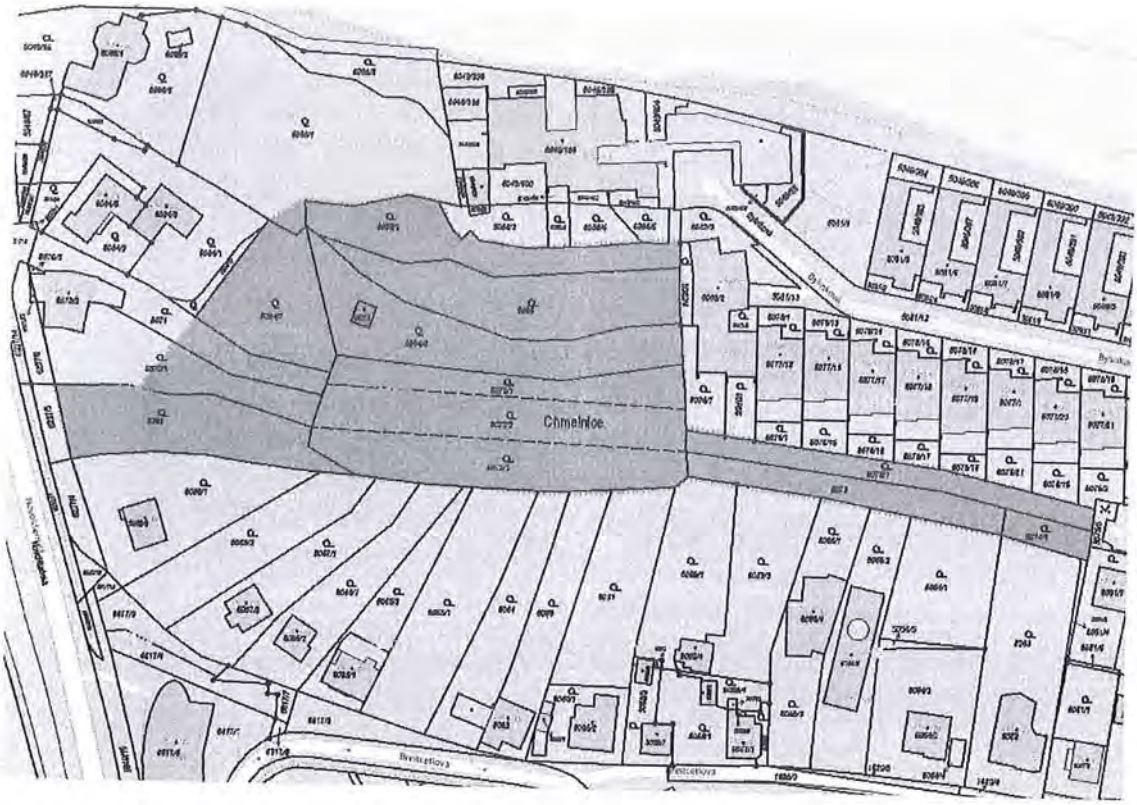
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

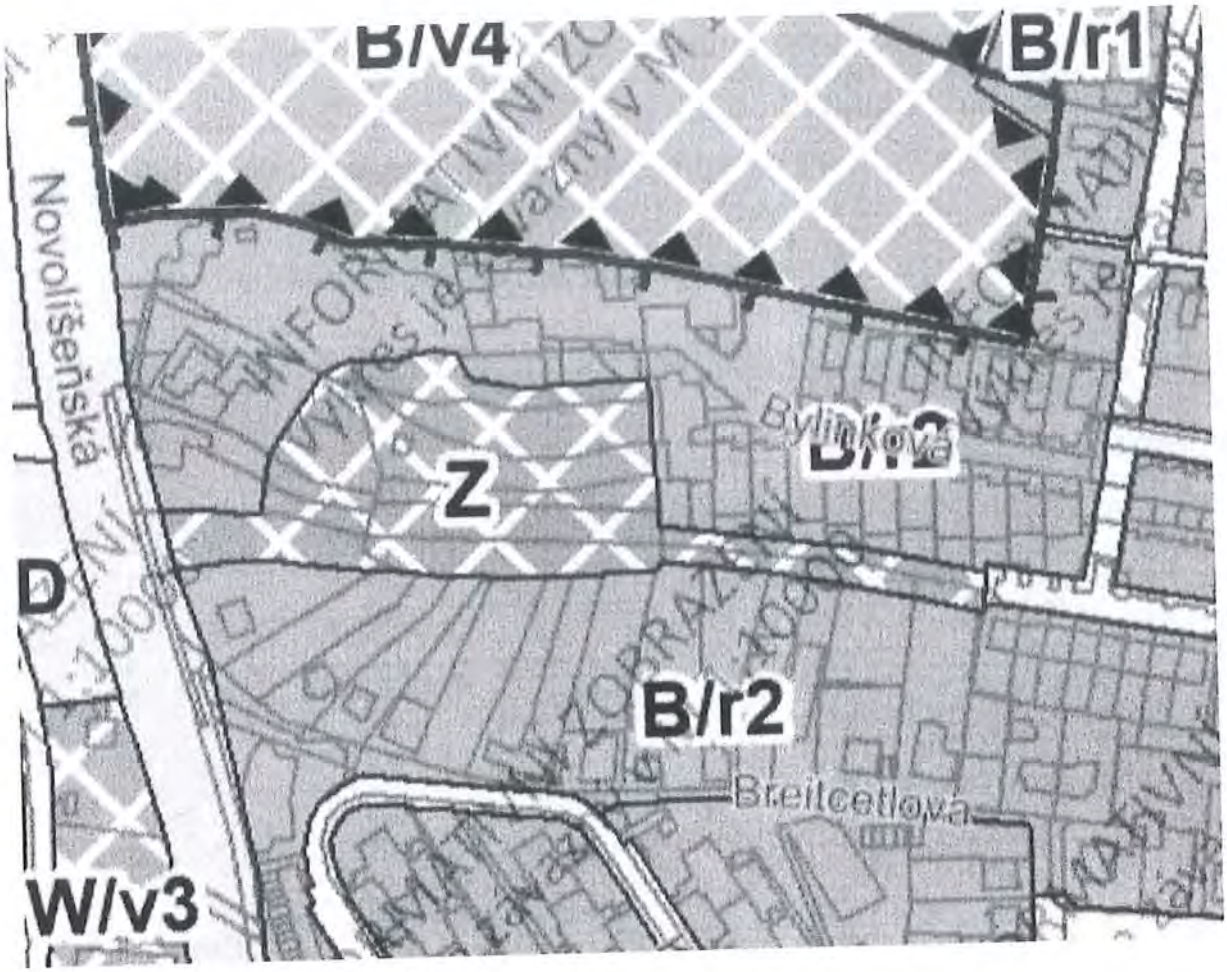
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

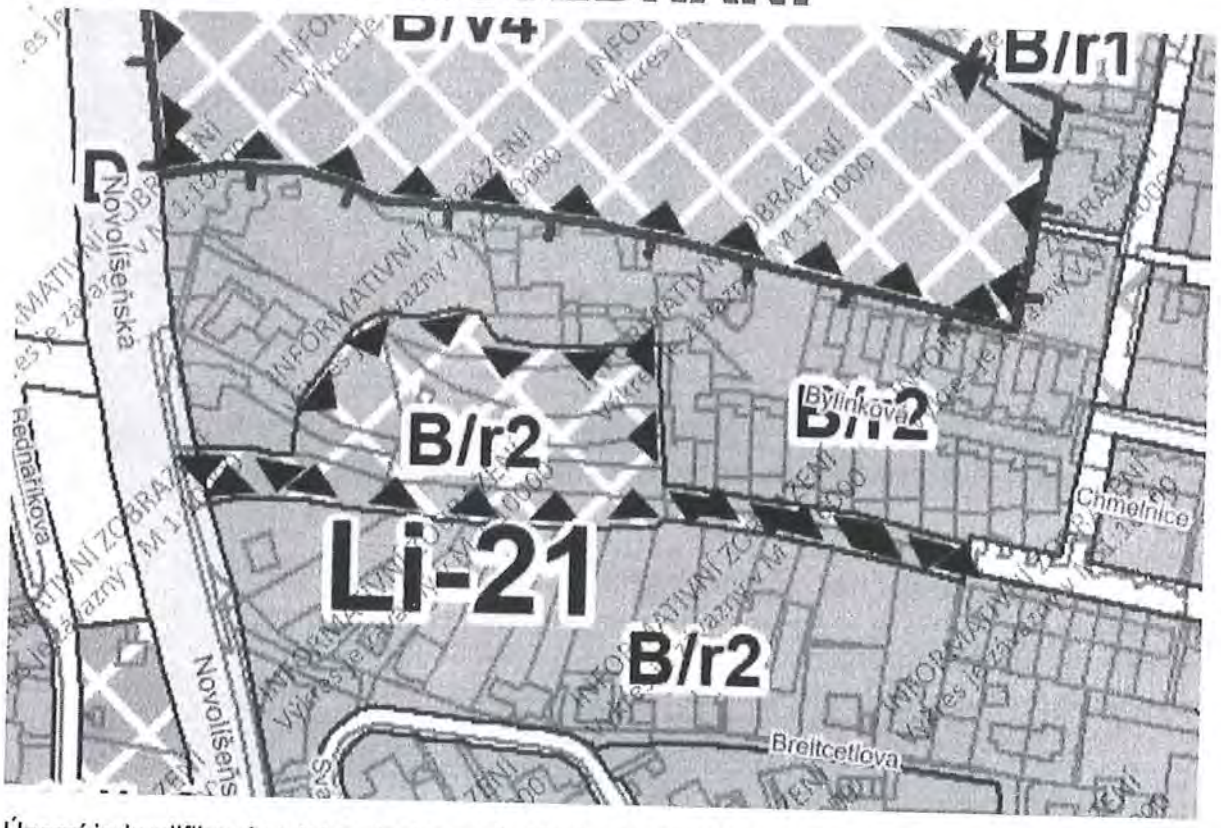
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šestí typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

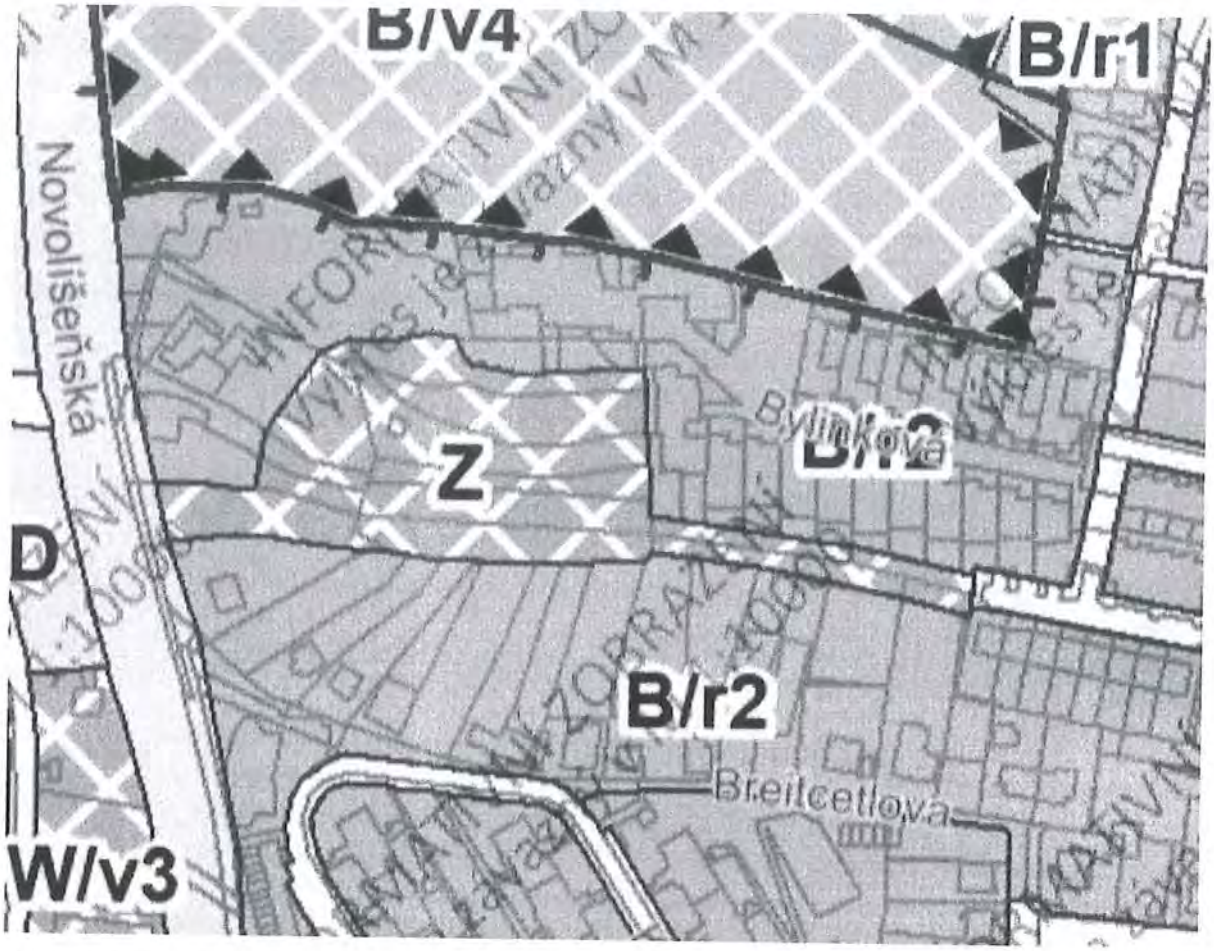
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0346985/2021
Námitky

MMB/0346985/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

V

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

2266

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
8 -06- 2021
0346989

Jsem - ~~nejsem~~ * občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem či spoluvlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou 5076/8 a 5082/2

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

V Brně dne 24.6.2021 Pod[redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

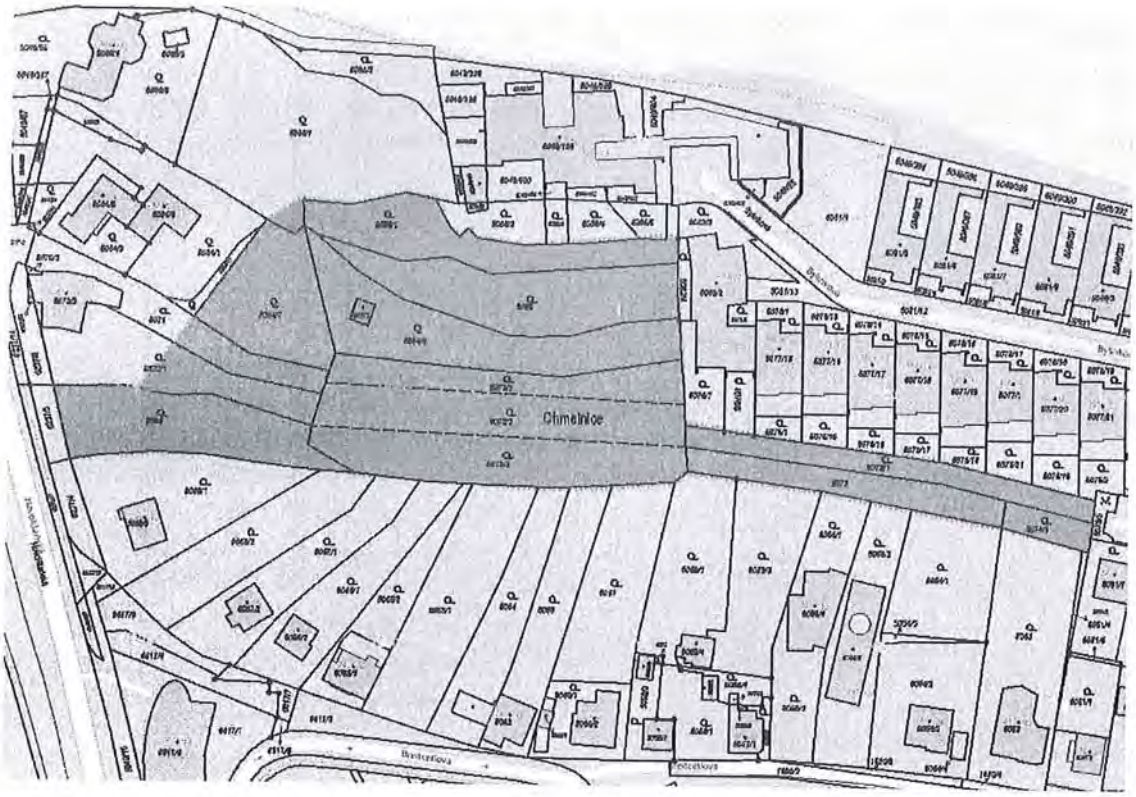
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

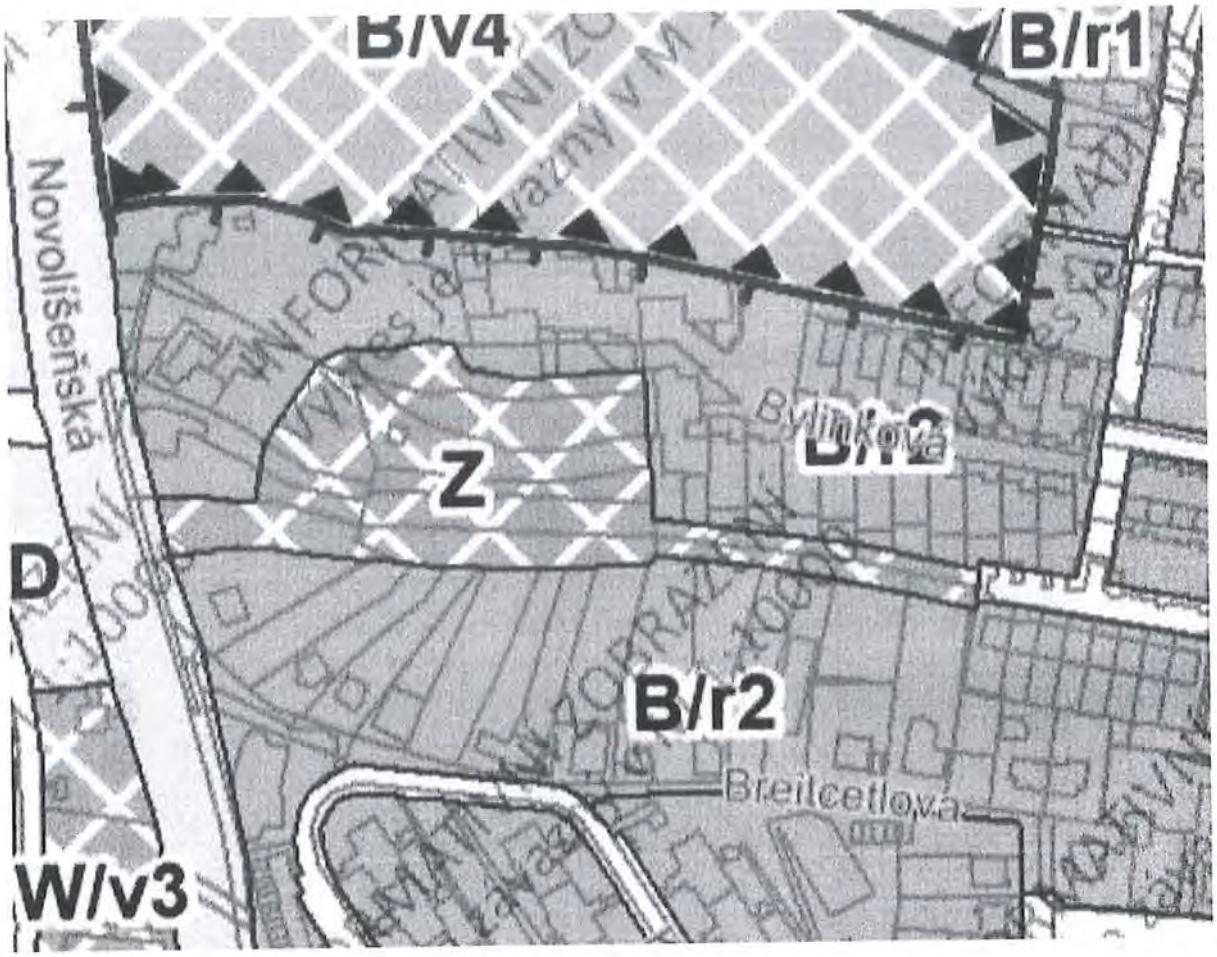
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

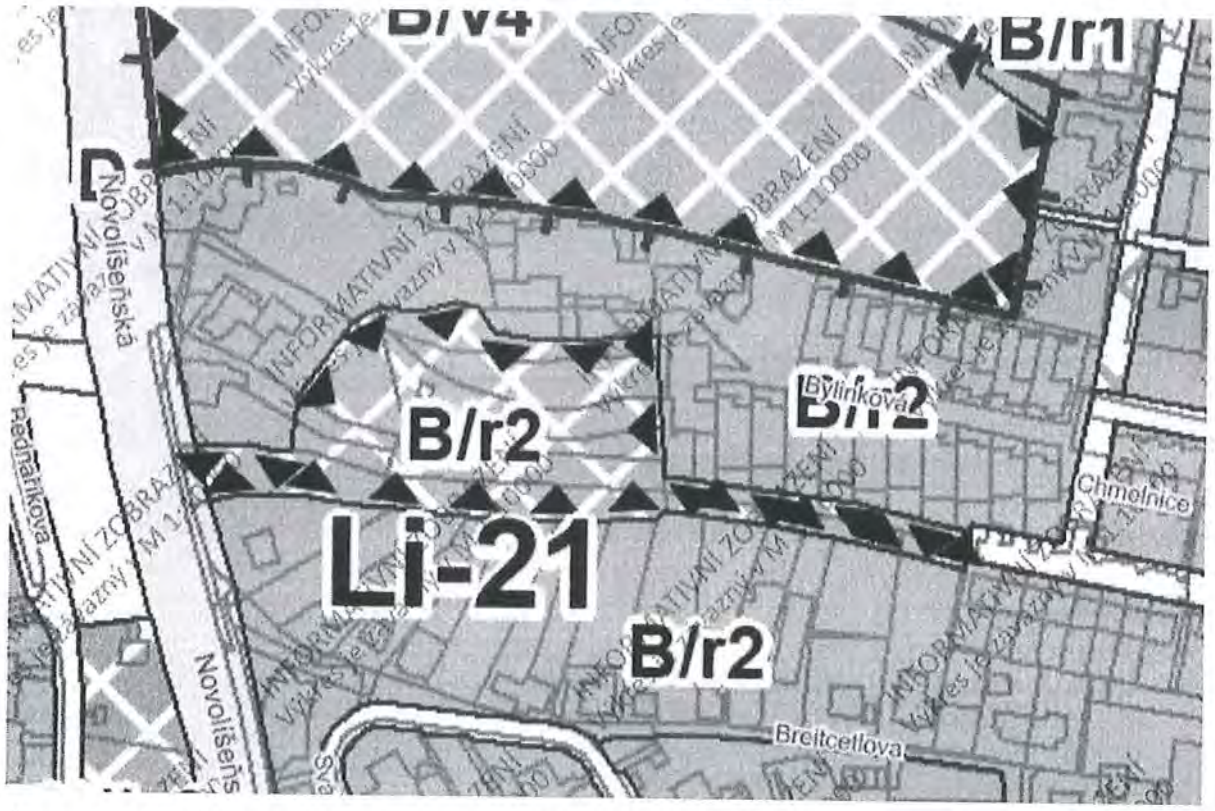
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:

  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

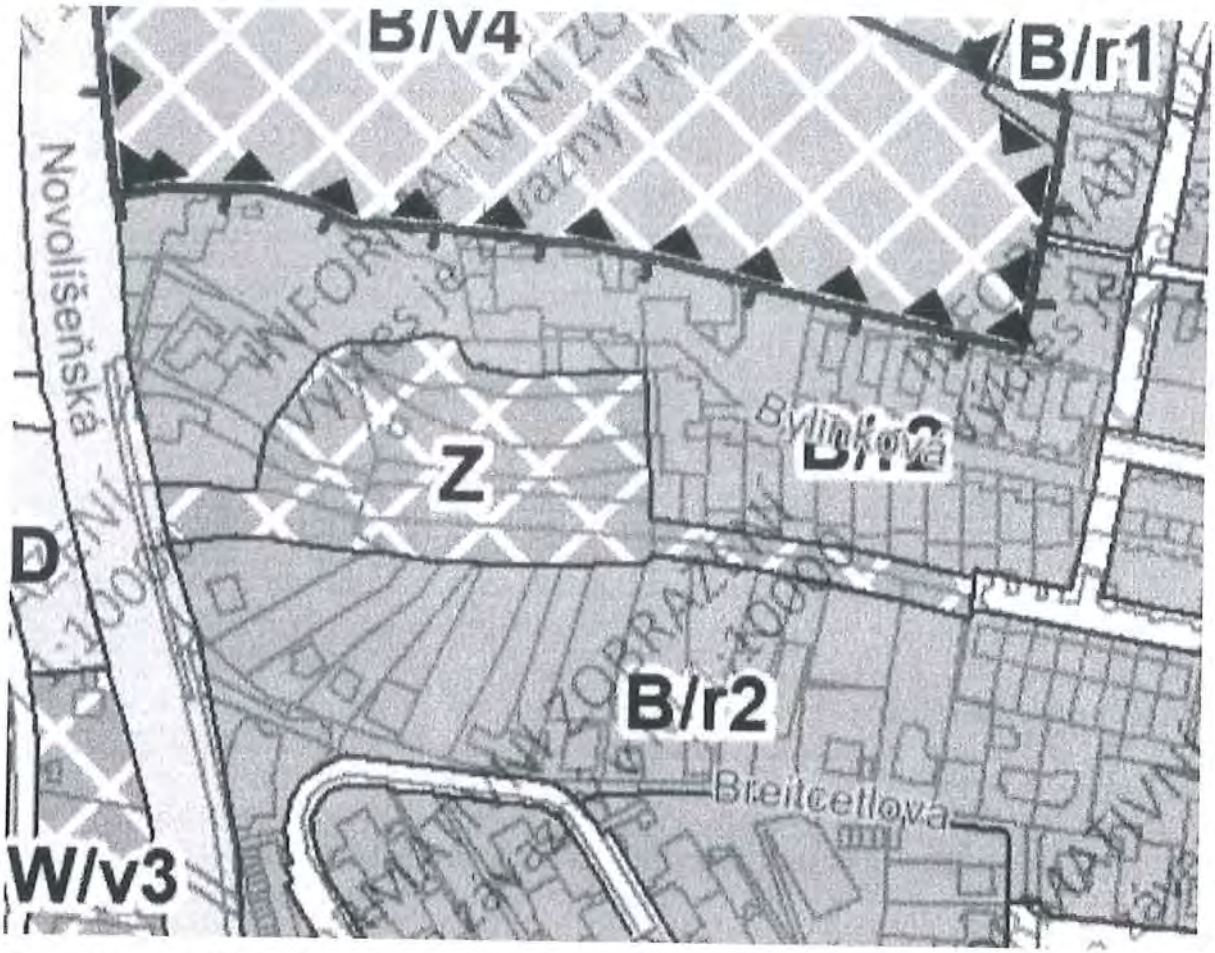
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0346989/2021
Námitky

MMB/0346989/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

1380

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: 0346997
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	INFOND investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. zástupce žadatele na základě plné moci: knesl kynčl architekti s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	24207543
Trvalé bydliště/ sídlo	Novolíšeňská 2678/18, Líšeň, 62800 Brno
E-mail kontaktní osoby:	[redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území viz níže parc č. viz níže	

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)	
Městská část	Brno-Královo Pole
Katastrální území	Ponava
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc č. 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7, 306/4
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	---

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

1. Mapa katastru nemovitostí s vytyčením dotčeného území
2. Platný ÚPmB
3. Návrh ÚPmB

počet příloh…3…….. celkový počet stran všech příloh…3……

Vážení,

žádáme o úpravu návrhu Územního plnu města Brna. Konkrétně žádáme o:

1

- **zrušení navržené struktury zástavby „k“ či úpravy její definice tak, aby pro nebytovou zástavbu nebylo regulované funkční využití na zbytku disponibilního pozemku;**
- **změnu výškové úrovně zástavby na úroveň již povolených záměrů změnou stanoveného rozpětí úrovně „5“ speciálně pro tuto plochu (s rozpětím 12–32 m) nebo vytvořením nové kategorie úrovně s max. výškou 28–40 m.**

1

2

- **zrušení minimálního plošného zastoupení zeleně či úpravy její definice tak, aby pro nebytovou zástavbu nebylo regulované.**

2

Na dotčených pozemcích se v současné chvíli nachází administrativní budova (Centrum Šumavská) s přilehlým parkovištěm. Řešená lokalita se nachází v městské části Brno-Královo Pole. Na severní straně hraničí dotčené pozemky s ulicí Šumavskou, která je odděluje od areálu Univerzity obrany. Směrem na východ od těchto pozemků se nachází park na Chaloupeckého náměstí, který je odděluje od bytového domu. Západní strana pozemků je lemována ulicí Botanickou, za kterou se nachází bytový dům. Z jihu se na hranici pozemků nachází ulice Ptašínského, která je odděluje od areálu základní školy, gymnázia a ZUŠ.

Předmětné pozemky jsou zahrnuty dle Upraveného návrhu Územního plánu města Brna (2021) do stabilizovaných ploch komerční vybavenosti (W/k5) kompaktní struktury zástavby s jejím výškovým rozpětím 12–28 m.

V platném Územním plánu města Brna je řešené území zahrnuto ve stabilizované smíšené ploše obchodu a služeb (SO) s IPP=4,0. V této ploše je připravován záměr „CERIT SCIENCE PARK III – 3.ETAPA“, který má z 09.11.2020 vydané kladné závazné stanovisko úřadu územního plánování (OÚPR MMB, č.j. MMB/0367232/2020/Zvd). Záměr je tedy v souladu s platným ÚPmB a s cíli a úkoly územního plánování. **Povolený záměr se však paradoxně dostává do rozporu s návrhem ÚPmB (2021).** Podmínky Upraveného návrh ÚPmB (2021) však omezují záměr z hlediska struktury zástavby, jednak z hlediska dnes povolené výšky a také z hlediska zastoupení zeleně. Může se tak stát, že v době po účinnosti nového ÚPmB, nastane potřeba změn staveb před dokončením, které by za současného platného ÚPmB nebyl problém schválit, avšak podmínky nového ÚPmB to umožňovat nebudou. Např. bude účelné rozšířit nejvyšší podlaží nebo bude účelné přistavět mezi záměr a stávající budovu Centra Šumavská přístavbu. V prvním případě to nebude možné z důvodu limitu maximální výšky (záměr má přes 29 m, upravený Návrh ÚPmB umožňuje pouze 28 m), v druhém případě to nebude možné kvůli struktuře zástavby a podílu zeleně (záměr je funkčně propojen se stávajícím Centrem Šumavská spojovací chodbou, kterou nebude možné například rozšířit, protože upravený Návrh ÚPmB stanovuje typ „kompaktní zástavba“, v jehož pravidlech jsou stanoveny pro vnitrobloky „občerstvovací a relaxační využití“, takže jiné využití tohoto prostoru nebude možné; rovněž by mohlo dojít k situaci, kdy tento meziprostor mezi záměrem a stávajícím Centrem Šumavské nebude možné upravit, z důvodu minimálního plošného zastoupení zeleně, které je pro plochy W stanoveno 20 %). Jak tedy z předešlého vyplývá, **povolený záměr neodpovídá ani navrhované max. výšce, ani navrhovanému zastoupení zeleně a nepasuje na něj ani stanovený typ struktury zástavby.**

Obdobné výhrady vůči navržené výšce lze uvést i vzhledem k realizované nástavbě Centra Šumavská – tzv. Cerit Science Park III – etapa I, která je umístěna ve stejné ploše. Horní římsa této právě realizované nástavby je umístěna do výšky cca 31 m, přičemž Upravený návrh ÚPmB zde stanovuje limit pouze 28 m. Jakákoliv půdorysná úprava v posledním patře by tudíž byla novým ÚPmB vyloučena, navzdory tomu, že podle dnes platného ÚPmB by to možné bylo. Proti těmto nedůvodným změnám v podmínkách využití území se vyhrazujeme. **Není zcela jasné, proč povolený záměr je v rozporu s nově navrhovaným ÚPmB (2021).**

Proto žádáme o změnu výškové úrovně z „5“ na úroveň vyšší. Úroveň „6“ však záměrům dle definice neodpovídá (rozpětí 12–28 m, s převyšující zástavbou 40 m), úroveň „7“ je určena pro výškové stavby nad 40 m. V návrhu ÚPmB tak nelze najít adekvátní výškovou hladinu pro náš záměr. Proto žádáme o úpravu úrovně „6“ speciálně pro tuto plochu (z max. výšky 28 m na 32

m), nebo o stanovení nově definované úrovně v systému výškové zástavby, která by obsahovala stavby s max. výškou atiky 28–40 m.

Z hlediska výšky záměru lze konstatovat, že záměr nevybočuje z rámce výškové hladiny blízkého okolí. Z územní studie Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu zpracovanou Architektonickou kanceláří Burian-Křivinka v r. 2007 je patrné, že budova Sfinx na ulici Hrnčířské je vysoká 29,7 m. Výška hlavní římsy Fakulty informatiky MU je dle projektové dokumentace 26,25 m, se započtením technického patra se pohybuje okolo 30 m nad úrovní terénu. Proto lze konstatovat, že námitka proti upravenému návrhu ÚPmB je odůvodněná.

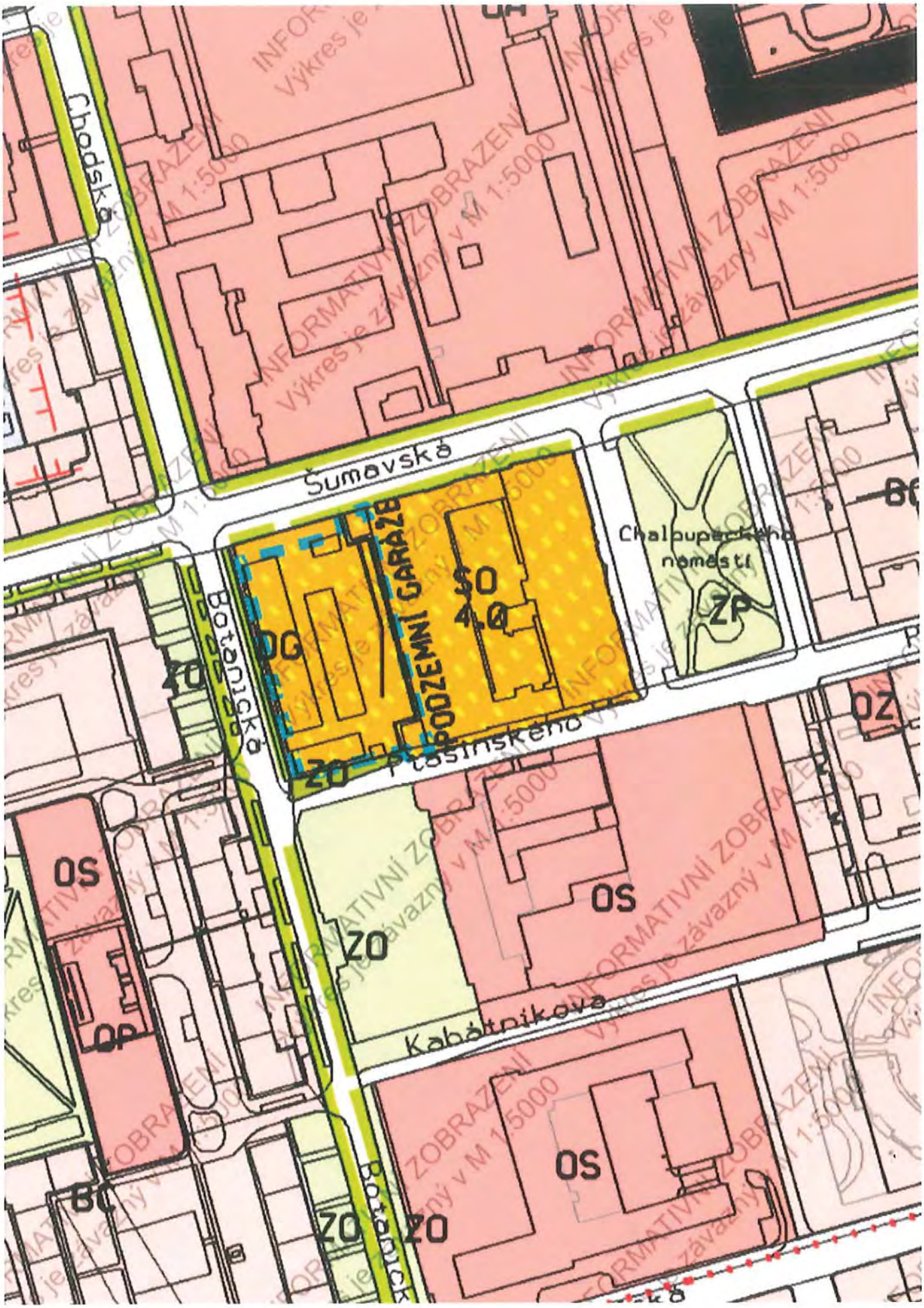
Děkujeme a s pozdravem

knesl kynčl architekti s.r.o.
IČ: CZ47912481
Á 416/15, 602 00 BRNO
+420 739 631 844

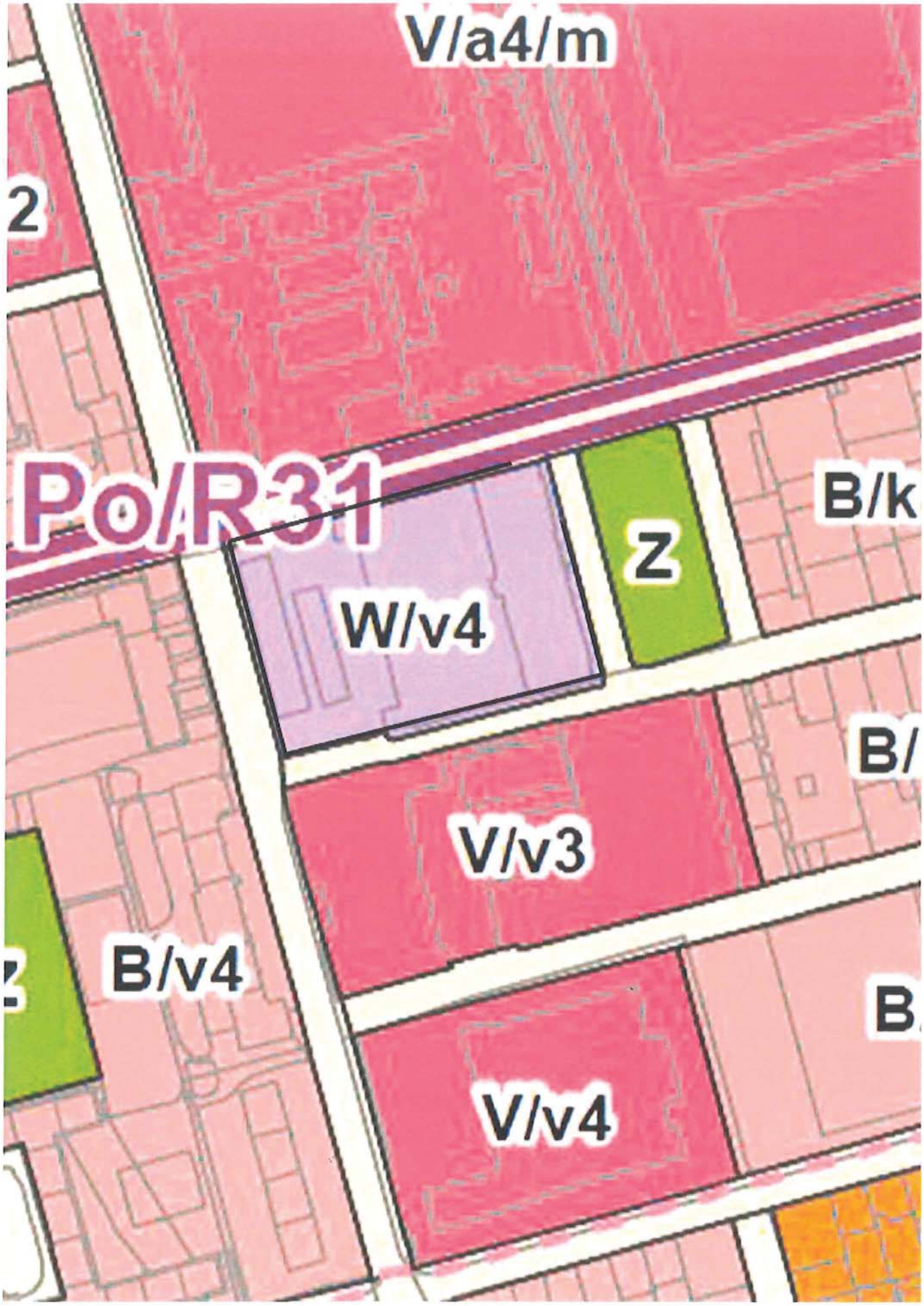
V Brně dne 29.06.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

01 — Katastrální mapa s vytyčením dotčeného území



02 — Platný ÚPMB


V/a4/m
2
Po/R31
Z
B/k
W/v4
B/
V/v3
B/v4
B
V/v4

MMB/0346997/2021
Námitky

MMB/0346997/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci kompaktní zástavby lze vytvářet hybridní strukturu, tedy je možnost kombinovat kompaktní zástavbu s rozvolněnými bloky a solitérními budovami. Prostranství mezi kompaktní částí a rozvolněnou blokovou strukturou je veřejně přístupné. Ze struktur založených návrhem se jedná o strukturu nejvíce odpovídající požadavkům podatele. Případné zrušení určení struktury zástavby není možné, protože se jedná o obecnou podmínku využití.

Stanovení odlišné míry regulace pro konkrétní plochu není možné z důvodu nekoncepčnosti a diskriminační vůči ostatním vlastníkům nemovitostí. Avšak není taktéž důvodná obava o nesoulad povolené stavby s novým ÚPmB. Návrh ÚPmB situaci nastíněnou podatelem ošetřuje v obecných podmínkách využití (str. 60 závazné textové části), kdy se výslovně uvádí, 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. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně."

Z uvedených důvodů není změna upraveného návrhu důvodná.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných existují výjimky (uvedené v kapitole 6.3.3.2 závazné textové části), kdy je není třeba v odůvodněných případech dodržet. Námitce je tedy tímto částečně vyhověno a o zrušení této regulace se neuvažuje.

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

1995

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: 0347009
Přílohy:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Název společnosti	DOMOPLAN – Nová Líšeň, s.r.o. zástupce žadatele na základě plné moci: Inesl kynčl architekti s.r.o.
Identifikační číslo	27666999
sídlo	Žižkova 506/5, Veveří, 60200 Brno
E-mail kontaktní osoby:	[redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území viz níže parc č. viz níže	

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)	
Městská část	Brno-Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc č. 4422/65, 4422/59, 4422/66
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-6

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

1. Mapa katastru nemovitostí s vytyčením dotčeného území
2. Platný ÚPmB
3. Návrh ÚPmB

počet příloh…3…….. celkový počet stran všech příloh…3……

Vážení,

žádáme o úpravu návrhu Územního plnu města Brna. Konkrétně žádáme o:

- **přičlenění předmětných pozemků k sousední stabilizované ploše B,**
- **nebo o změnu plochy komerčního vybavenosti (W) na plochu smíšenou obytnou (C).**

Na dotčených pozemcích se v současné chvíli nachází městská zeleň, která neslouží k žádným specifickým účelům. Řešená lokalita se nachází v městské části Brno-Líšeň. Území je z jižní a severní strany ohraničeno komunikacemi v podobě ulic Trnkova a Novolíšeňská. Směrem na západ od dotčených pozemků se nachází veřejné prostranství, které je odděluje od křižovatky zmíněných ulic. Na východ od dotčených pozemků se nacházejí objekty komerčního charakteru (půjčovna automobilů, veletržní poradenství a další).

V současné chvíli existuje na pozemku **pravomocné územní rozhodnutí pro solitérní dvoupodlažní bytový dům s názvem Dům Nová Líšeň**, které nabylo právní moci dne 7. 10. 2019 (č. j. MCLISEN 07282/2019/2700/SMO) a závazné stanovisko orgánu územního plánování z 21.4.2021 (č.j. MMB/0145442/2021/Chr)

V platném Územním plánu města Brna je řešené území zahrnuto v návrhových smíšených plochách obchodu a služeb (SO) s indexem podlažní plochy 0,8 a stávajících plochách ostatní městské zeleně (ZO).

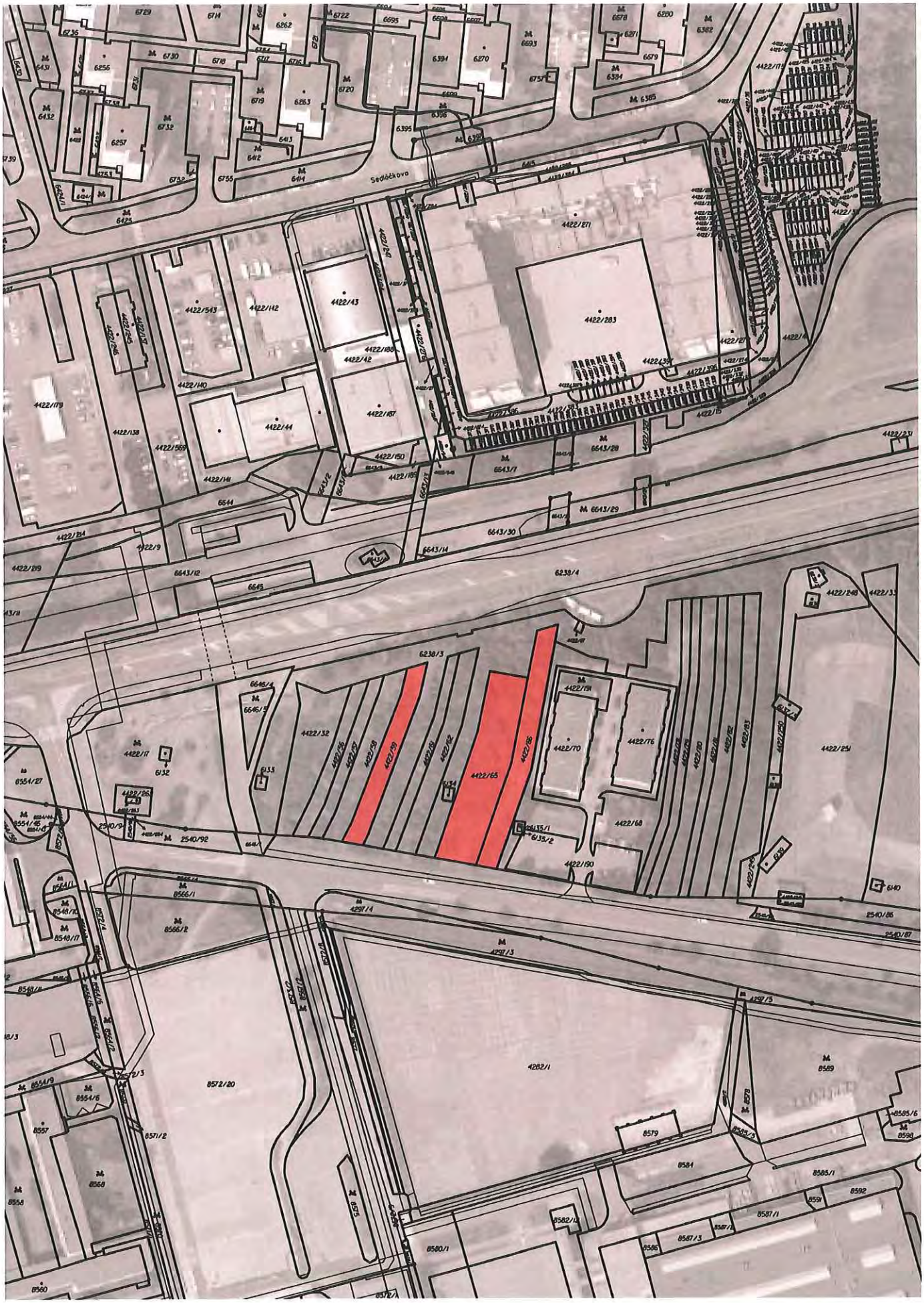
Vzhledem k funkční náplně povoleného záměru (bytový dům) se nám jako nejvíce odpovídající jeví zahrnutí předmětných pozemků do sousední stabilizované plochy bydlení (B). Výstavba povoleného záměru by pak probíhala v režimu proluky. Druhou možností je změna plochy komerčního vybavenosti (W) na plochu smíšenou obytnou (C), případně na plochu bydlení (B). Územní se nachází na předělu dvou urbanistických struktur v této části města (na severu obytné sídliště panelových domů a na jihu průmyslová zóna s areálem Zetoru) a v sousedství obytné zástavby ulice bratří Sapáků. Smíšeným obytným funkčním využitím by navazoval na severně ležící obytné sídliště panelových domů, a stal by se tak svorníkem shora zmiňovaných dvou struktur zástavby v této části Líšně.

Děkuji a s pozdravem

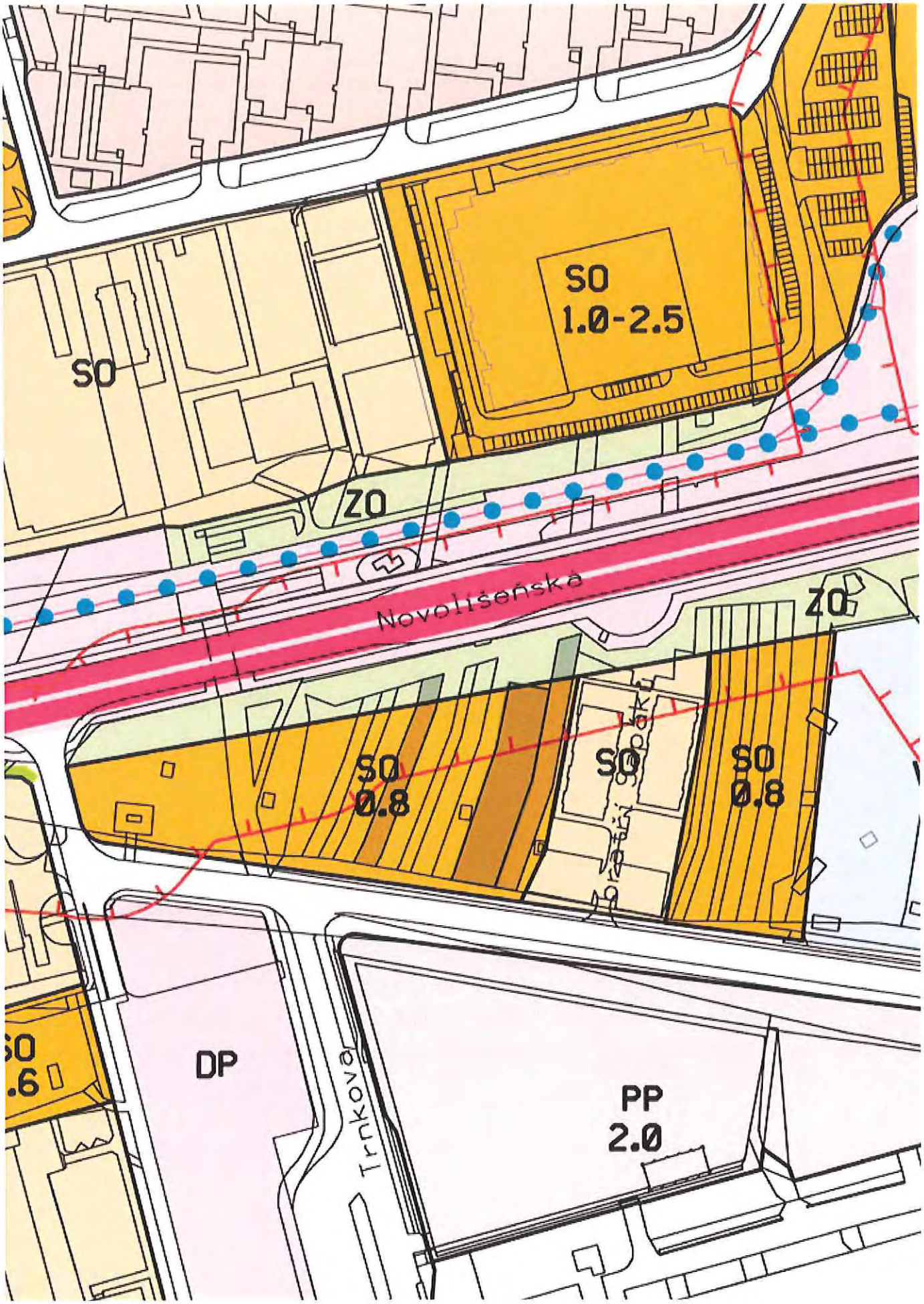
knesl kynčl architekti s.r.o.
912481
602 00 BRNO
9 631 844

V Brně dne 29.06.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

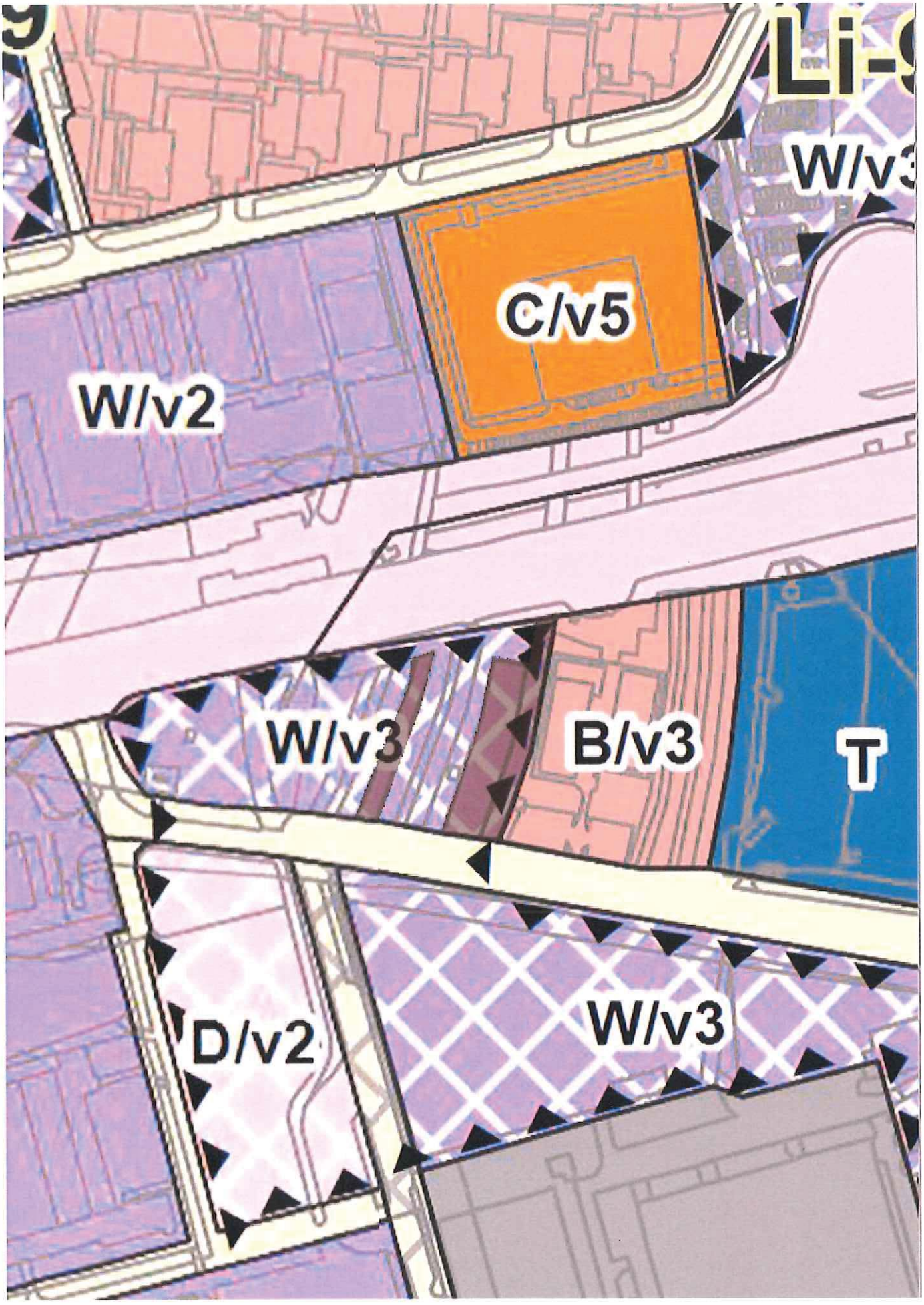
**nehodící se škrtněte*



01 — Katastrální mapa s vytyčením dotčeného území



02 — Platný ÚPMB


Li-9
W/v3
C/v5
W/v2
W/v3
B/v3
T
D/v2
W/v3

MMB/0347009/2021
Námitky

MMB/0347009/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti, které jsou součástí pozemky 4422/65, 422/59 a 4422/66, k. ú. Líšeň, na plochu smíšenou obytnou, případně požaduje začlenění lokality k sousední ploše bydlení. Vzhledem ke skutečnosti, že plocha SO dle stávajícího územního plánu a plocha komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu jsou co do rozsahu možného využití obdobné, představuje návrh územního plánu kontinuitu v územním plánování. Plochy SO, které jsou v předmětné lokalitě vymezeny dle současného územního plánu, umožňují stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy. Plochy komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu umožňují bydlení za podmínky zachování polyfunkčnosti v ploše. Z výše uvedeného je patrné, že podmínky pro stavby pro bydlení jsou obdobné. Pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby není novým návrhem ÚPmB nijak dotčeno; územní rozhodnutí je nadále platné. Plocha komerční vybavenosti jako taková je vymezena vzhledem k dopravní dostupnosti a dopravní zátěži vhodně vymezena. Změna využití plochy není důvodná.

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

1379

NÁMITKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Název společnosti	VAKABRNOCZ s.r.o. zástupce žadatele na základě plné moci: knesl kynčl architekti s.r.o.
Identifikační číslo	255 23 236
Sídlo	Jugoslávská 770/13, Zábrdovice, 61300 Brno
E-mail kontaktní osoby	[redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území viz níže parc. č. …viz níže……	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
9 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347025
Příl.:

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

Městská část	Brno Královo Pole
Katastrální území	Ponava
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p. č. 845/1, 845/90, 845/91; součástí pozemku je stavba, 845/92, 845/93, 845/106, 845/124, 845/127, 845/130, 845/131, 845/137, 845/139, 845/140, 845/141, 845/153, 845/154, 845/159, 845/88, 845/89, 845/25
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Po-3

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

1. Mapa katastru nemovitostí s vyznačením dotčeného území
2. Platný ÚPmB
3. Návrh ÚPmB (2021)

počet příloh…3…….. celkový počet stran všech příloh…3……

1 Žádáme o úpravu návrhu Územního plnu města Brna (2021). Konkrétně žádáme o: 1

- **změnu výškové úrovně na „6“, umožnění výstavby lokální dominanty cca 60 m,**

2 - **zrušení minimálního plošného zastoupení zeleně či úpravy její definice tak, aby pro nebytovou zástavbu nebylo regulované.** 2

Řešená lokalita se nachází v k. ú. Ponava, na ulici Cimburkova. Pozemek je ze severní a východní strany vymezen opěrnou zdí, výšky 2–8 m a pak parkem Planýrka, kde je naplánovaná obnova parku. Z jižní a západní strany je řešené území vymezeno parcelami, na kterých je umístěné Nákupní centrum Královo Pole. Pozemek je v současné době komerčně využíván - stojí zde hotel a výrobní hala, kde se vyrábí zámečnické výrobky a cementopopílková suspenze.

Předmětné pozemky jsou zahrnuty do ploch změn komerční vybavenosti (W/v3) s volnou strukturou zástavby s výškovou úrovní 6–16 m, s lokální dominantou až 25 m.

Na předmětných pozemcích se v současné chvíli navrhuje výstavba podélné budovy, která se přizpůsobuje tvaru pozemku. Hmota budovy je složená z dvou částí - podnož o velikosti cca 80 x 34 m, která má čtyři nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Druhá část je navržena jako hotel s restauraci a wellness. Má charakter výškové budovy o rozměrech cca 17 x 34 m, která je nasazena na podnož její západní časti tak, aby dominovala ose ulic Domažlická, Reissigova a Cimburkova a byla viditelná za plánovanou přístavbou obchodního centra. Její uvažovaná výška je 60 m. Tím tato stavba významně přispěje k definování urbanistické charakteru této části města Brna. Zástavba západní strany ulice Sportovní získává v posledních letech uspořádaný charakter prostřednictvím výstavby obchodního centra Kaufland, hokejové haly, bytových domů apod. Východní strana, zvláště okolo retenční nádrže Červený mlýn, je na tom z hlediska urbanismu výrazně hůře a svoji tvář si teprve hledá. Výškovou stavbou na ose Tábor, Domažlická, Reissigova, Cimburkova by toto území získalo pevný bod v dosud neuspořádané zástavbě a zároveň by tím došlo k zapojení této oblasti do urbanistické struktury města prostřednictvím zdůraznění této osy. Byla by to obdoba osy Hrnčířská, Rybníček ústící v předprostoru fotbalového stadionu Za Lužánkami.

Proto žádáme o změnu výškové úrovně „3“ z navrhovaných 6 až 16 m s lokální dominantou do 25 m (což absolutně neodpovídá potenciálu tohoto místa ve struktuře lokality i města) na úroveň „6“ (12 až 28 m) s tím, že lokální dominanta by byla 60 m.

Dle upraveného návrhu ÚPmB (2021) se řešené území však nachází ve výseči chráněných pohledů na vedutu města. Přitom dle studie Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (Burian-Křivinka, 2007) se nachází mimo výseč charakteristických pohledů na město. Proč tyto výseče ve studii a v návrh ÚPmB (2021) nejsou totožné, a proč tuto výseč návrh ÚPmB (2021) nepřevzal dle této specializované studie, ale upravil, není z odůvodnění návrhu patrné. Domníváme se proto, že neexistuje důvod, proč by 60m dominanta nemohla být v novém ÚPmB přípustná, když definice uvedené v kap. 2 návrhu ÚPmB (Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot) a popisující tzv. místa pohledů na vedutu města zajišťují prověřování takovýchto staveb případ od případu: „Veškeré záměry umisťované v plochách chráněných pohledů na vedutu města musí být posuzovány z hlediska možné negativní kolize s vedutou města“.

Na okraj je nutné podotknout, že z hlediska platného územního plánu neexistující překážky k výstavbě takovéto dominanty (návrhová plocha SO s IPP=1,5 obdobnou výškovou stavbu umožňuje). Přípustnost výšky by se pak posuzovala v rámci vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování především ve vztahu k výše zmiňované studii Výškového zónování.

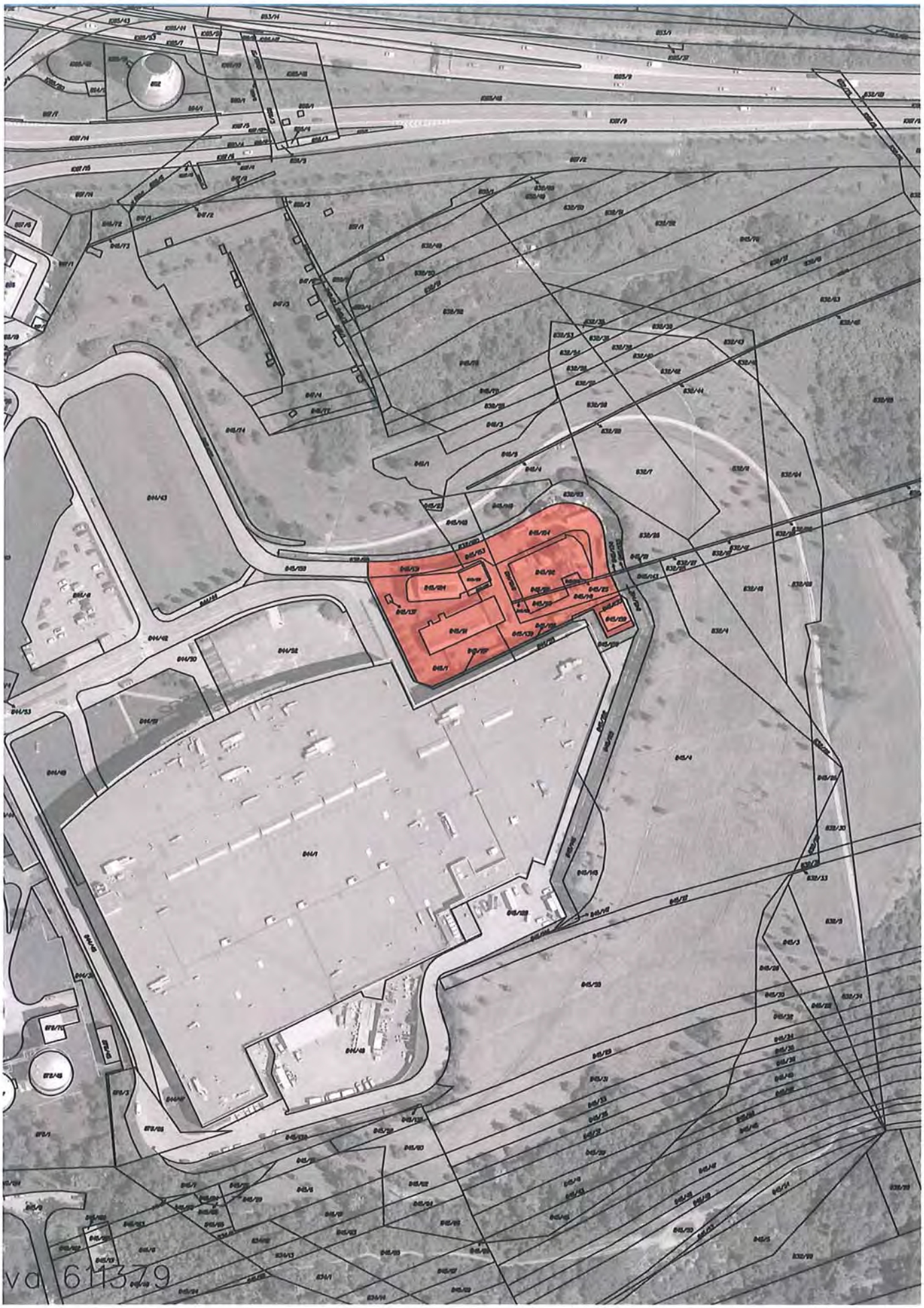
Rovněž žádáme o vypuštění požadavku na 20% zastoupení zeleně. Předmětné pozemky jsou již v této době hustě zastavěny a obsluhovány zastavěnými plochami, takže jakákoliv požadavek na volnou zelenou plochu by znamenal snížení urbanizace tohoto území, navíc při hranici s veřejně přístupnou zelení na Planýrce.

V Brně dne 29.06.2021	Podpis: .. [redacted] .....

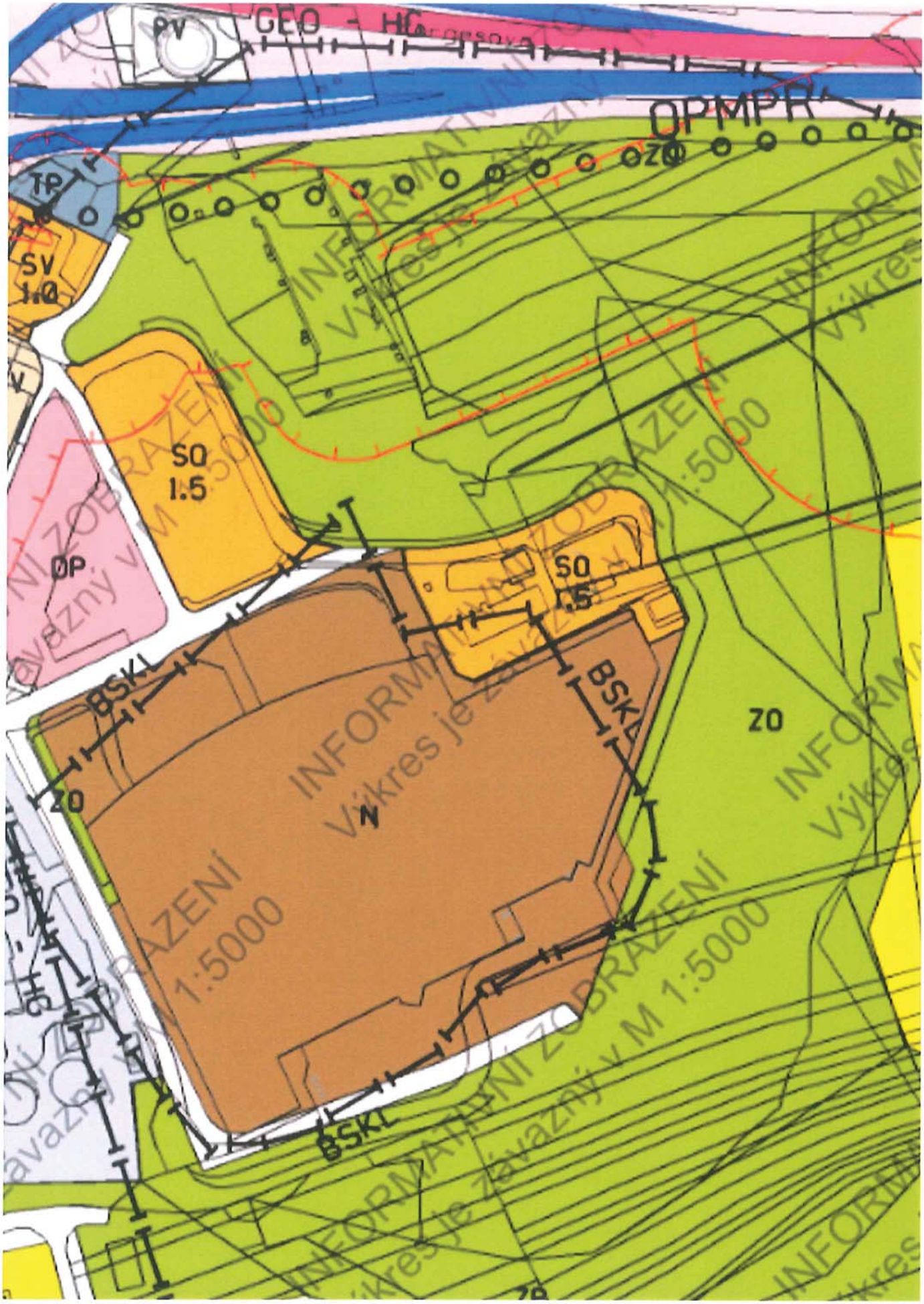
čl architekti s.r.o.
CZ47912481
416/15, 602 00 BRNO
420 739 631 844

**nehodící se škrtněte*

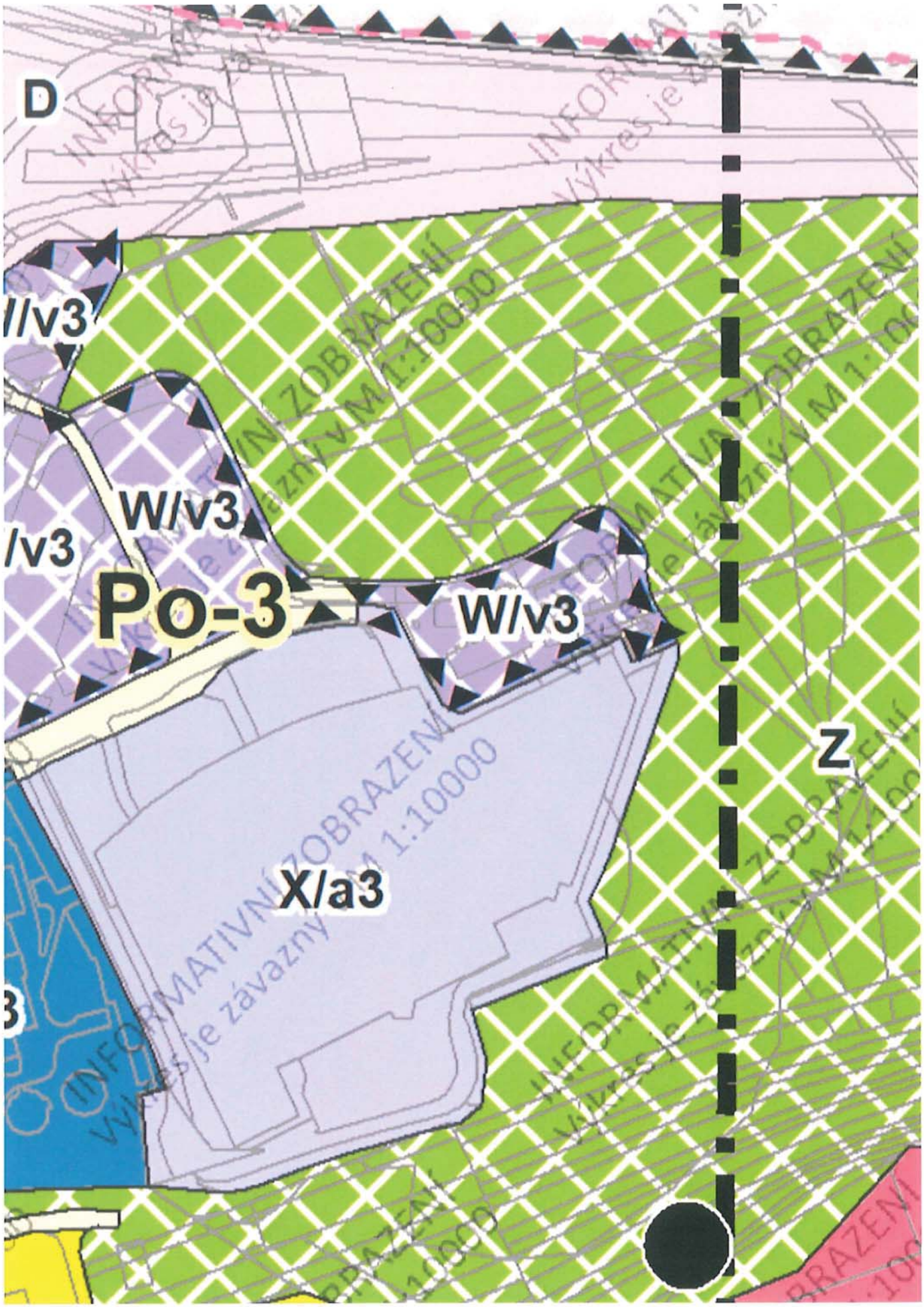
S [redacted]



01 — Katastrální mapa s vytyčením dotčeného území



02 — Platný ÚPMB


D
I/v3
W/v3
/v3
Po-3
W/v3
X/a3
Z

MMB/0347025/2021
Námitky

MMB/0347025/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stavby nad 40 metrů výšky jsou umožněny pouze ve vybraných lokalitách s výškovou úrovní zástavby 7. Výběr lokalit provedl zpracovatel na základě odbornosti a příslušných podkladů. Jedná se o dlouhodobě zvažované lokality. Územní studie Výškové zónování v MPR a jejím ochranném pásmu (2007) je určena pro aplikaci stávající, nikoliv pro tvorbu nového územního plánu. Případné stanovení možnosti dominant o 60 metrech výšky pouze ve vybrané lokalitě s výškovou úrovní 6 by bylo diskriminační. Předmětná plocha se nachází v těsné blízkosti parku Planýrka ve svahu nad předmětnou plochou a je vhodné zachovat stávající výhledové poměry z této lokality. Lokalita taktéž nemá dopravní napojení odpovídající požadované intenzitě využití.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Pro minimální plošné zastoupení zeleně v plochách smíšených obytných existují výjimky (uvedené v kapitole 6.3.3.2 závazné textové části), kdy je není třeba v odůvodněných případech dodržet. Námitce je tedy tímto částečně vyhověno a o zrušení této regulace se neuvažuje.

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

1744

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Název společnosti	Nadační fond pro zbudování a provozování Dokumentačního centra holokaustu na Moravě; [redacted] kontaktní osoba	
Identifikační číslo	09077651	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
sídlo	Pod Červenou skálou 996/7, 639 00 Brno	Došlo dne: 29 -06- 2021
E-mail:	[redacted]	MB: 0347038
Jsem - nejsem*) občan města Brna		Příl.:

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

katastrální území viz níže parc. č. … viz níže

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

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Město Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc č. 272/1 (část), 272/23, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45, 272/46, 273/1 (část), 273/5 (část), 273/6, 273/7.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MB-1

Text námitky / připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

1. Mapa katastru nemovitostí s vyznačením dotčeného území
2. Platný ÚPmB
3. Návrh ÚPmB (2021)
4. Návrh ÚPmB (2021) s úpravou

počet příloh…4…….. celkový počet stran všech příloh…4……

Vážení,

žádám o úpravu návrhu Územního plnu města Brna. Konkrétně žádám o:

- **rozšíření plochy veřejné vybavenosti (V) v rozsahu vymezeném v příloze tohoto podání - obr. č. 4.,**
- **změnu kódu této plochy na V/--, respektive o zrušení specifikace struktury zástavby a zrušení specifikace výškové úrovně zástavby.**

Na dotčených pozemcích se v současné chvíli nachází zejména provizorně umístěné parkoviště, drážní pozemky a stavby. Pozemky leží na tzv. brněnském ringu, který na místě bývalých hradeb obepíná historické město a je tvořen významnou měrou stavbami veřejného vybavení, zejména kulturního charakteru.

Na dotčených pozemcích existuje záměr na výstavbu Dokumentačního centra holokaustu na Moravě, jehož nositelem je Nadační fond založený dne 25. 2. 2020. Ten podepsal s městem Brnem Memorandum o spolupráci a součinnosti, které bylo schváleno zastupitelstvem města Brna

12. 5. 2020. Budova dokumentačního centra by měla vyrůst zejména na pozemcích parc. č. 273/1 (část) a 273/7, které jsou vlastnictvím statutárního města Brna. Ty se nacházejí bezprostředně proti hotelu Grand na ulici Benešově. V platném Územním plánu města Brna (dále také „platný ÚPmB") je tento cíp území vymezen jako návrhová plocha pro veřejnou vybavenost – kultura (OK). Tato plocha je vymezena od hranice s ulicí Benešovou na západě až po hranu železničního náspu při ulici Koliště a zahrnuje i drážní pozemky.

V upraveném návrhu Územního plánu města Brna (2021) je plocha oproti platnému ÚPmB zmenšená a nezahrnuje hraniční oblasti s ulicí Koliště. Z hlediska specifikace struktury zástavby je plocha zahrnuta do kompaktní zástavby (k), což je *„urbánní struktura, která zahrnuje jednak rostlou strukturu zejména historického jádra města a původních sídel tvořenou nepravidelnými bloky, jednak kompaktní blokovou strukturu. Kompaktní zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti v kompaktním území města*". Z hlediska specifikace výškové úrovně zástavby je plocha zahrnuta do úrovně 4 s výškovým rozpětím 9 až 22 m.

Vzhledem ke specifickému obsahu záměru – Dokumentační centrum může být mimořádně významnou stavbou a společenskou institucí v Brně – je jedním z dalších kroků Nadačního fondu zorganizování mezinárodní architektonické soutěže, která dá tomuto obsahu patřičnou formu. Při přípravě zadání této soutěže je vhodné, aby územní plán dovoloval co nejširší funkční a prostorové podmínky. Z hlediska funkčního využití je zvolení plochy veřejné vybavenosti v souladu se zamýšleným záměrem. Rozsah plochy a jeho prostorové podmínky je však účelné v návrhu ÚPmB upravit. Plocha by měla zahrnovat území ve směru východ-západ od ulice Koliště po Benešovu a ve směru sever-jih od jižní fasády domu č. p. 703 po viadukt. Rozšířená funkční plocha „V" do předpolí viaduktu by vytvořila lepší podmínky nejen pro stavbu veřejné vybavenosti a i její zázemí. **Proto není v tuto chvíli účelné dělit toto zájmové území na dvě funkční plochy, ale naopak sjednotit ho do plochy jedné.** Prostupnost územím po zrušení drážních pozemků by měla být přes viadukt samozřejmě zachována, avšak nikoliv prostřednictvím funkční plochy v ÚPmB (v tomto případě plochou Z, ale např. nově vloženou podmínkou do rozvojové lokality MB-1 v Příloze č. 1 (Karty lokalit).

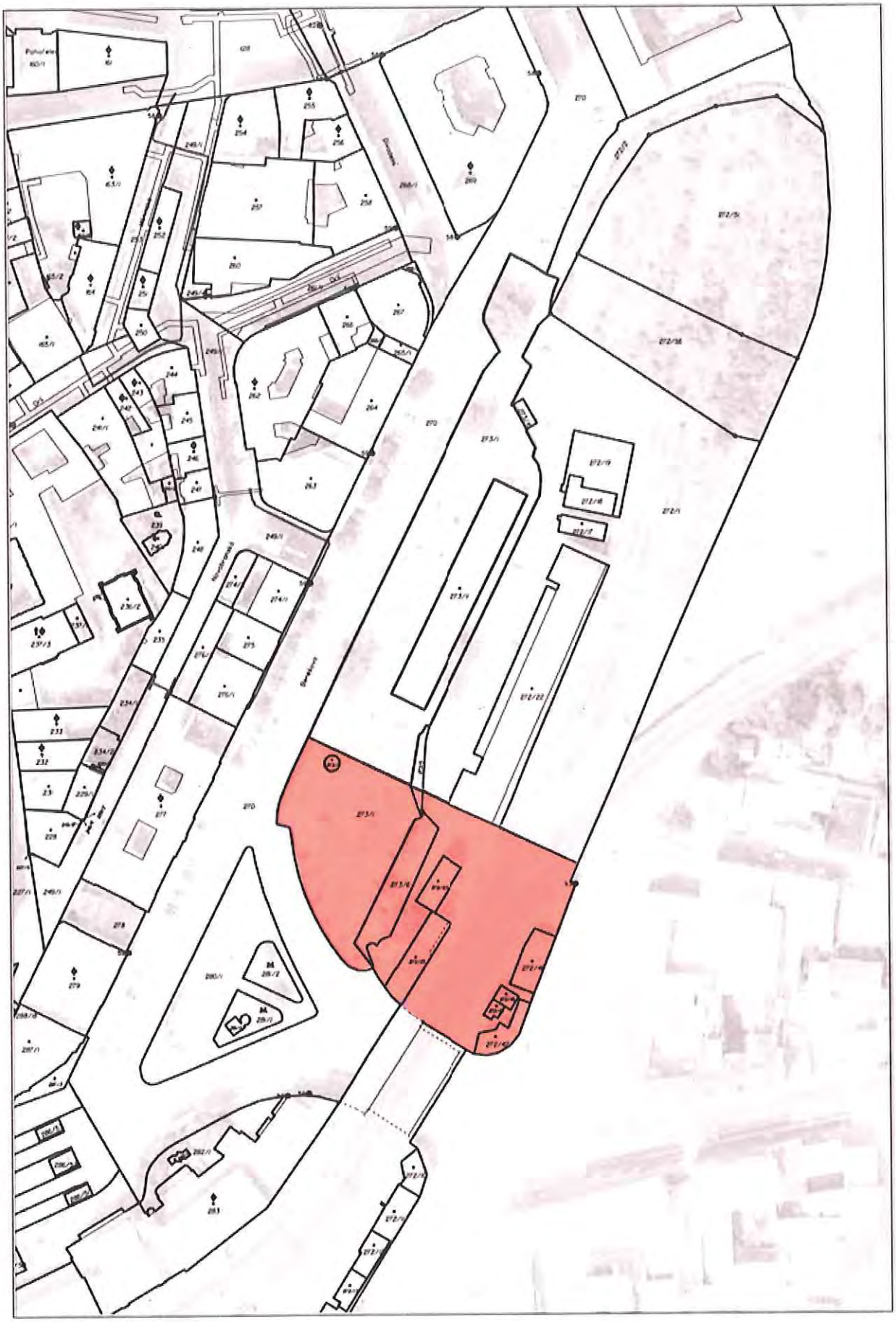
Z hlediska sktruktury zástavby se jedná o místo a funkci stavby, která by se nemusela shodovat se navrženým typem kompaktní zástavby. Obdobné objekty ve světě mají solitérní výraz. Charakter brněnského ringu takovýto způsob struktury zástavby již obsahuje v případě Domu umění či Janáčkova divadla. Ani jiný typ struktury zástavby definovaný v návrhu ÚPmB se nejeví jako vhodný pro předmětnou lokalitu. Nejvíce se snad blíží charakteru tzv. volná zástavba, která *„zahrnuje převážně modernistickou sídlištní zástavbu a dostavby v kompaktní zástavbě. Je tvořena zejména kombinací solitérních, převážně rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti. Volná prostranství mezi budovami jsou zpravidla veřejně přístupná s vysokým podílem vegetace. Volná zástavba je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti zpravidla mimo kompaktní území města.* Jak je ale patrné ze shora uvedeného, ani tato struktura není pro Dokumentační centrum úplně „šitá na míru". Proto se domníváme, že v tomto mimořádném případě je účelnější nenavrhovat strukturu žádnou.

Obdobně se stavíme i k určení výškové úrovně – navrhujeme, aby vzhledem k co nejotevřenějším soutěžním podmínkám nebyla stanovena. Výsledná výšková regulace i struktura zástavby místa vzejde jako jeden z výstupů soutěže, který může sloužit jako podklad pro budoucí změnu územního plánu.

Děkuji a s pozdravem

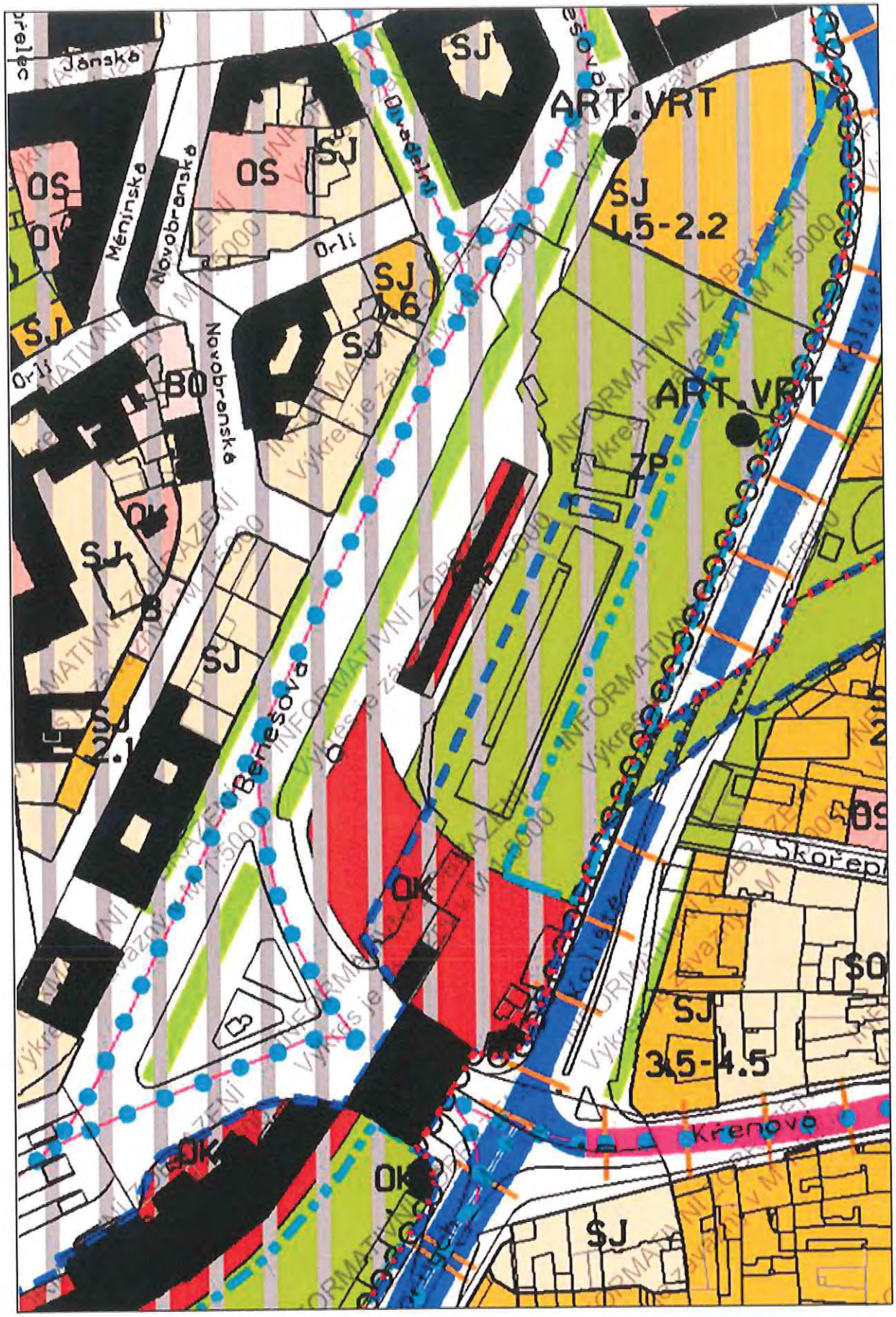
V Brně dne 29.06.2021	Podpis: … [redacted] …

**nehodící se škrtněte*



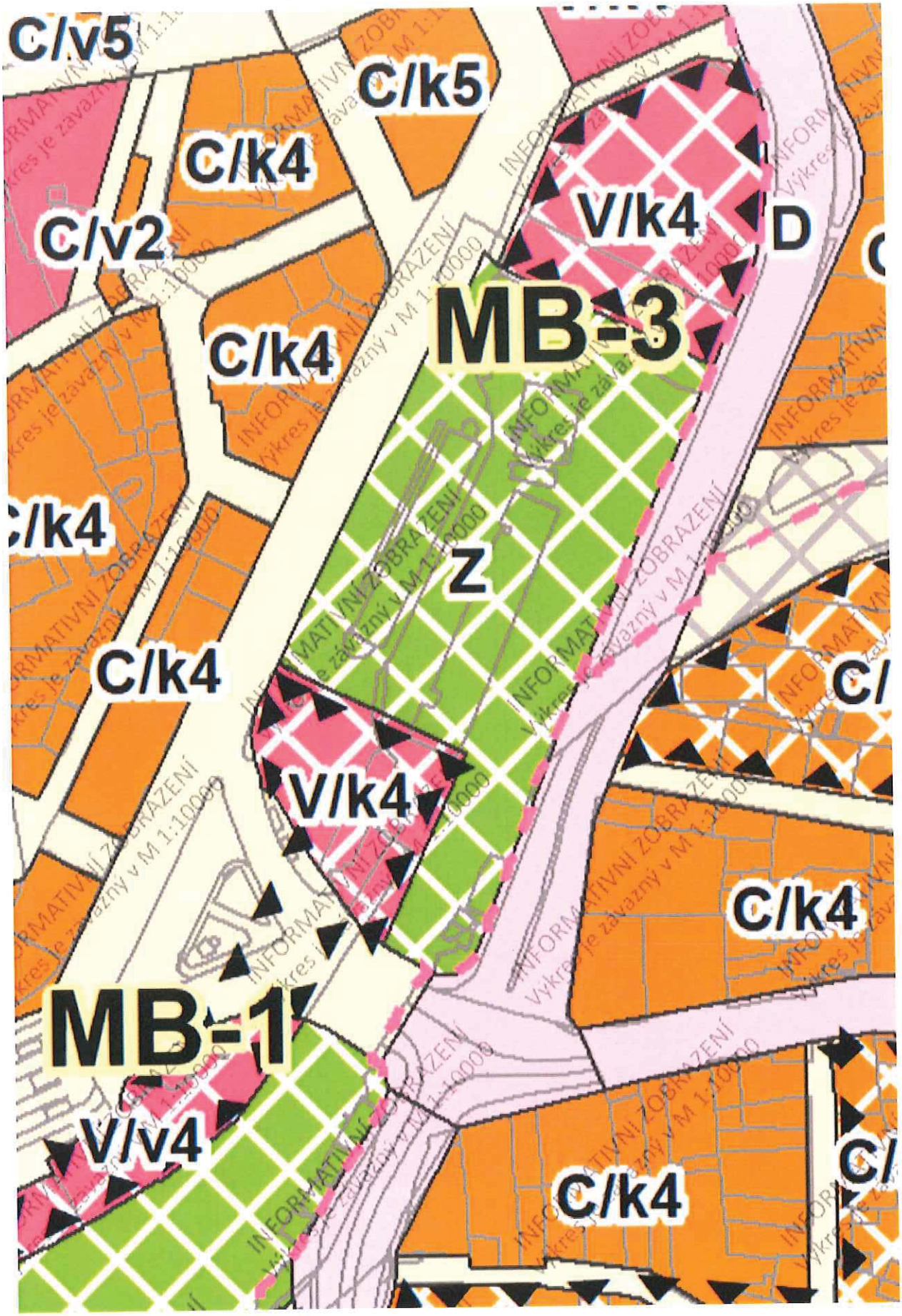
10 50 100 m

01 | KATASTRÁLNÍ MAPA S VYTYČENÍM DOTČENÉHO ÚZEMÍ | 1 : 2 000 | 06/ 2021 | knesl kynčl architekti

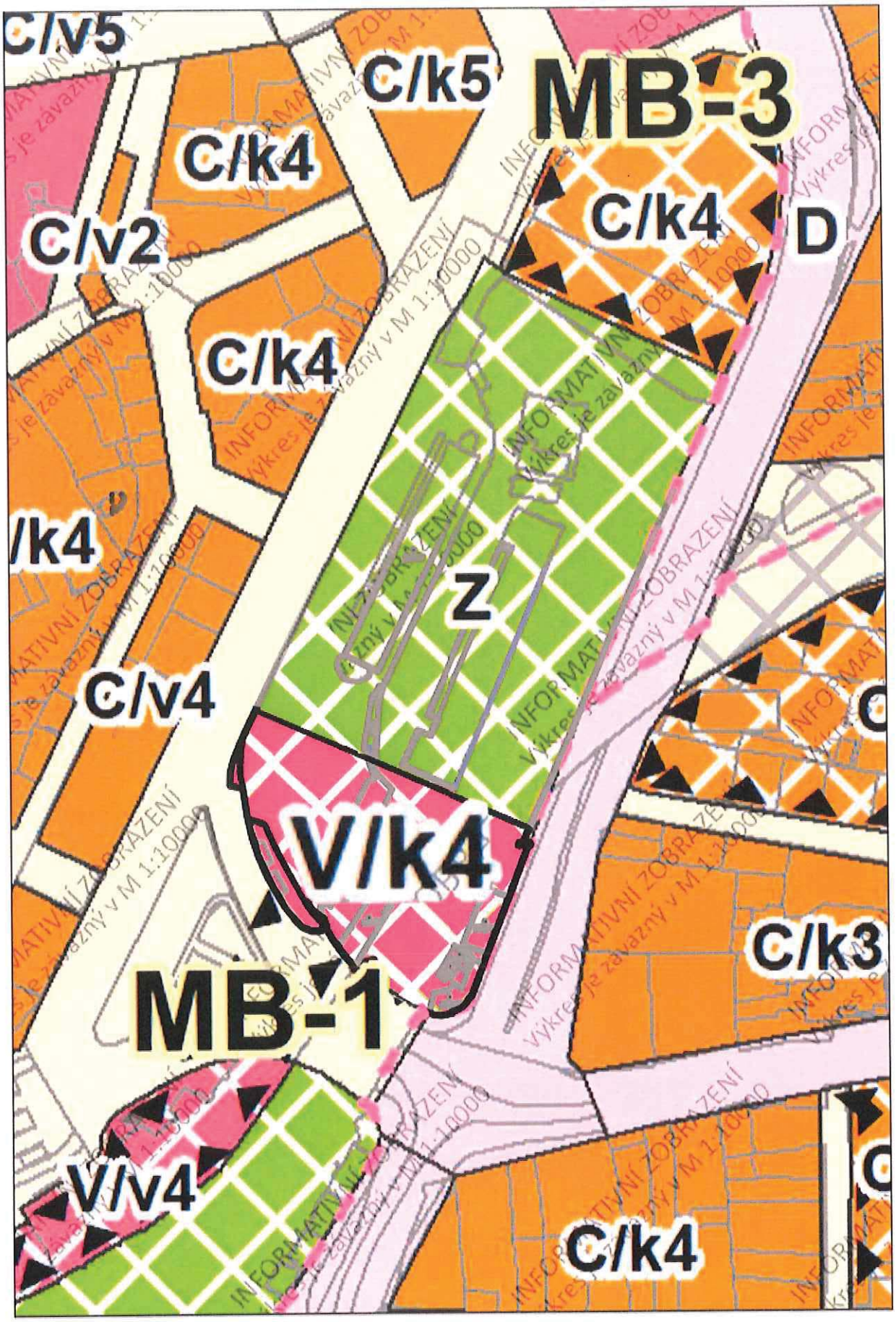


10 50 100 m

02	PLATNÝ ÚPMB (VÝŘEZ PLÁNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ)	1 : 2 000	06/ 2021	knesl kynčl architekti



10 50 100 m



10 50 100 m

04	NÁVRH ÚPMB S ÚPRAVOU (VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU)	1 : 2 000	06/ 2021	knesl kynčl architekti

MMB/0347038/2021
Námitky

MMB/0347038/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Nestanovit charakter zástavby ani výškovou úroveň v územním plánu pro zástavbu v centru Brna (i kdekoliv jinde) nelze. Vzhledem k situování návrhové plochy pro veřejnou vybavenost v rozvojové lokalitě MB-1 a charakteru zástavby ostatních návrhových funkčních ploch pro veřejnou vybavenost se jeví jako vhodné ponechat výškovou úroveň 4 i charakter zástavby "k" - kompaktní. Na pokyn pořizovatele, který byl uplatněn v návaznosti na částečnou akceptaci vaší námitky po prvním veřejném projednání byla navržená plocha pro veřejnou vybavenost v souladu s odborným názorem zpracovatele již zvětšena v maximální možné míře a dalším rozšíření se tedy nyní neuvažuje. Námitce se nevyhovuje.

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

2267

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	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
MMB: 0347045

Jsem - vlastníkem pozemku a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou:

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

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

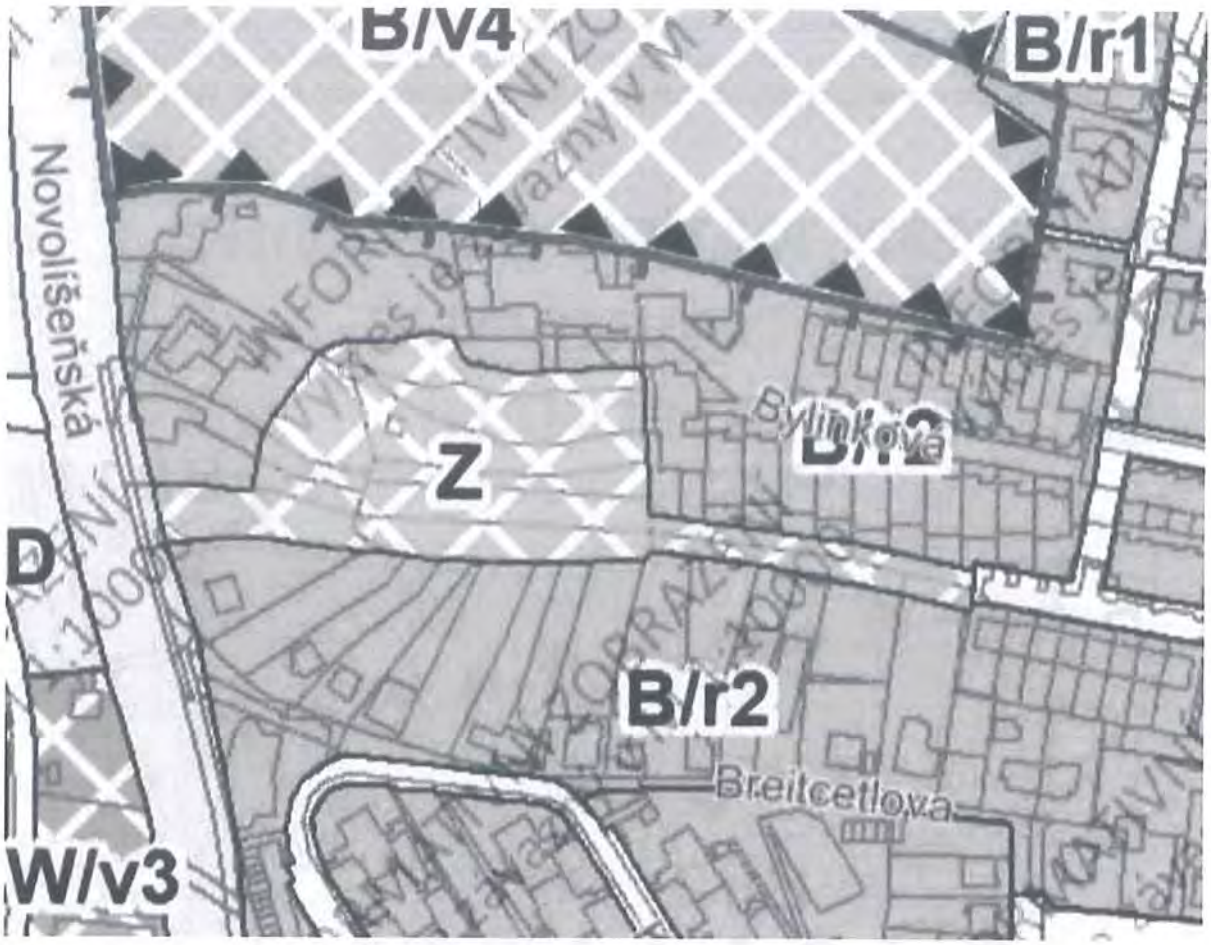
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

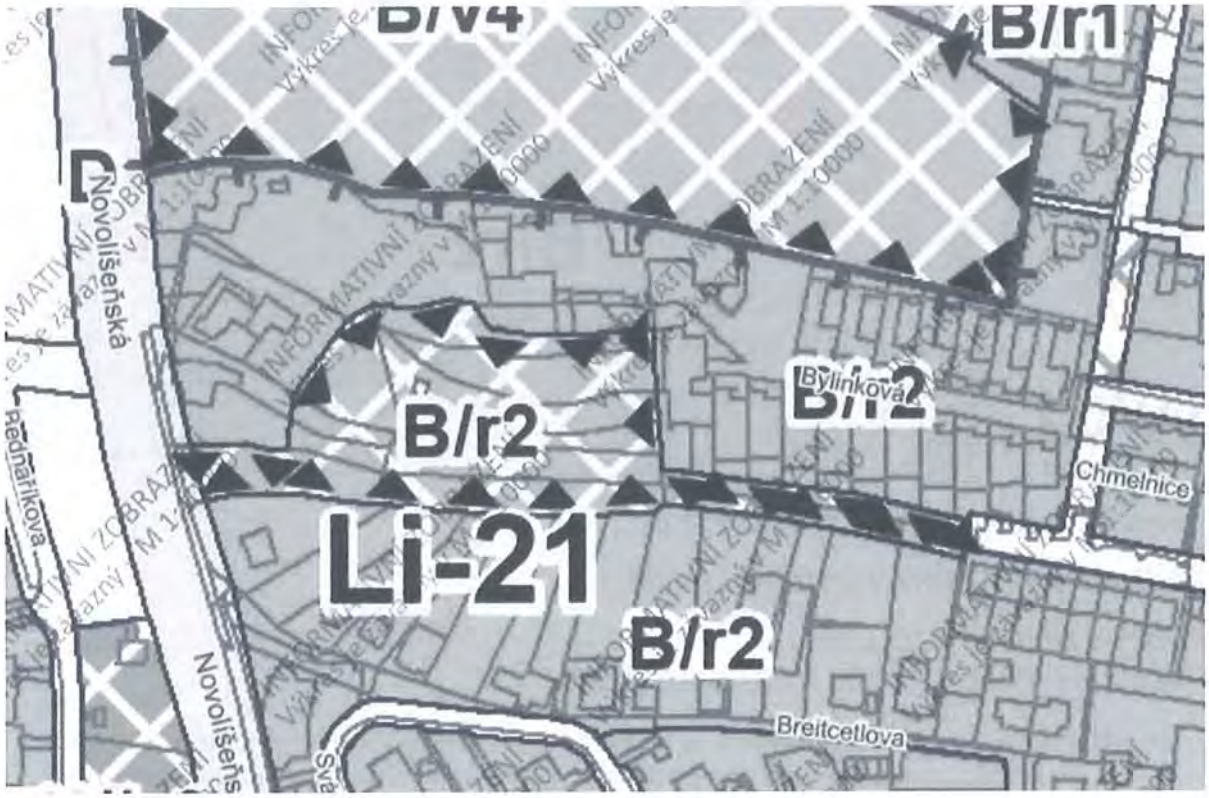
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

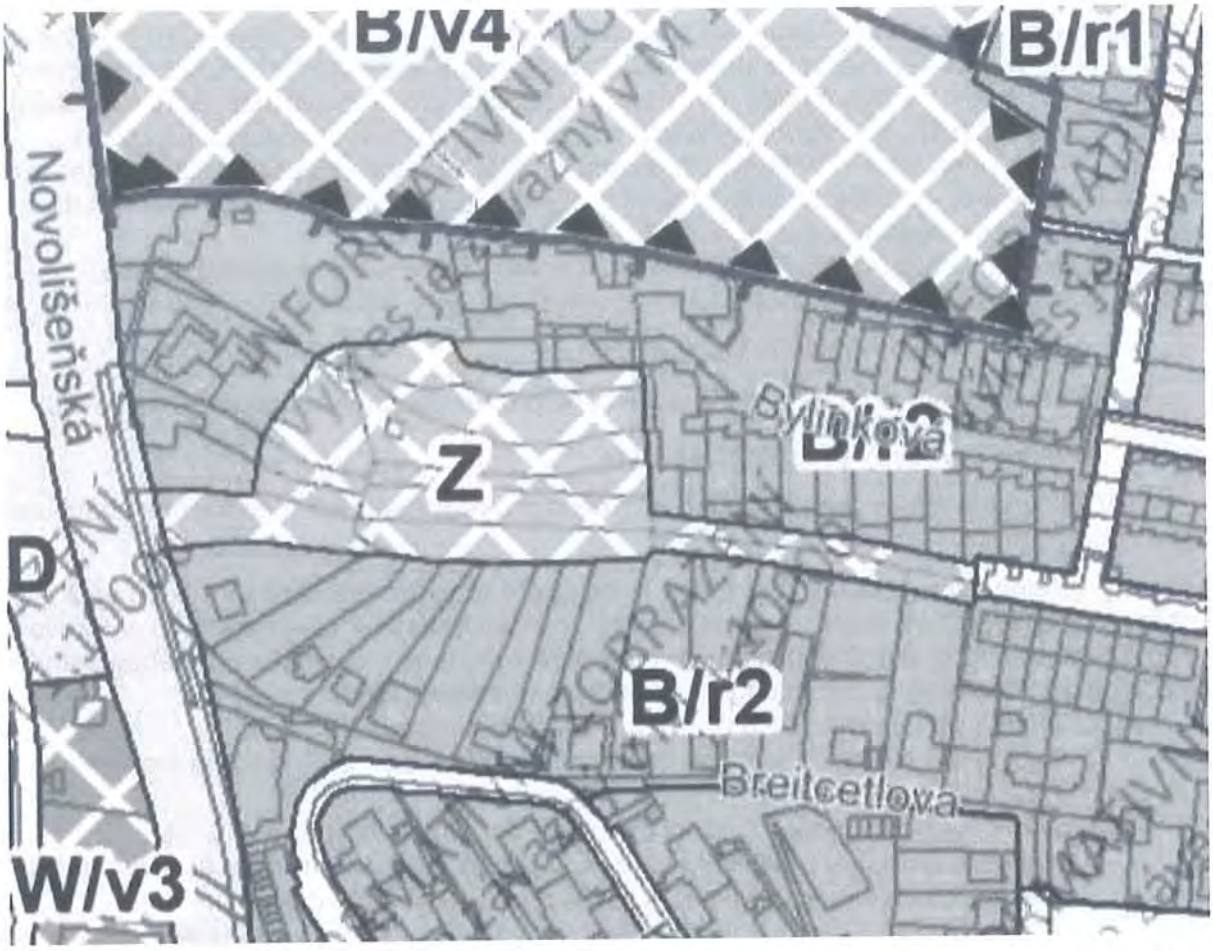
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347045/2021
Námitky

MMB/0347045/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

1418

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

NÁMITKA 01

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	BRODLAND s.r.o
Datum narození/ Identifikační číslo	056 55 277
Trvalé bydliště/ sídlo	Kaprova 42/14, 110 00 Praha
E-mail:	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347055
Příl.:

nejsem občan města Brna

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

katastrální území BOHUNICE parc. č. 901/5, 911/2, … a další zapsané v LV 3742

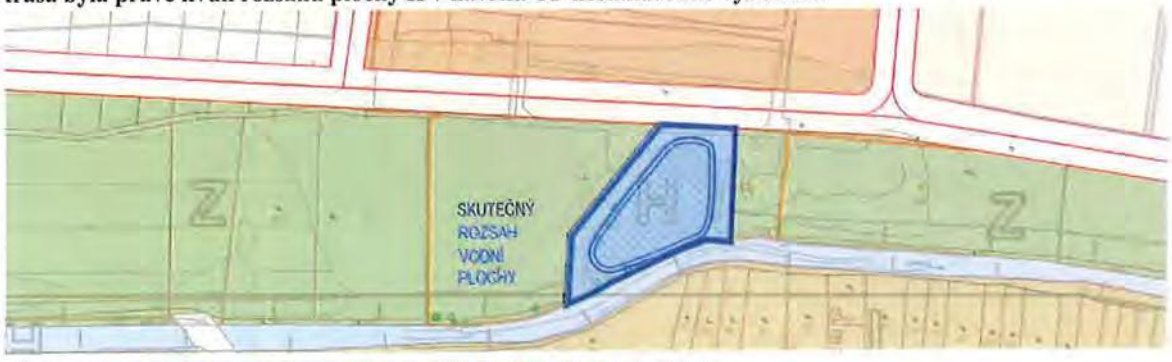
Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje připomínka)

Městská část	BRNO - BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků	parc. č. 910/3, 910/7, … a další zapsané v LV 3742
Rozvojová lokalita	Be-1

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 3

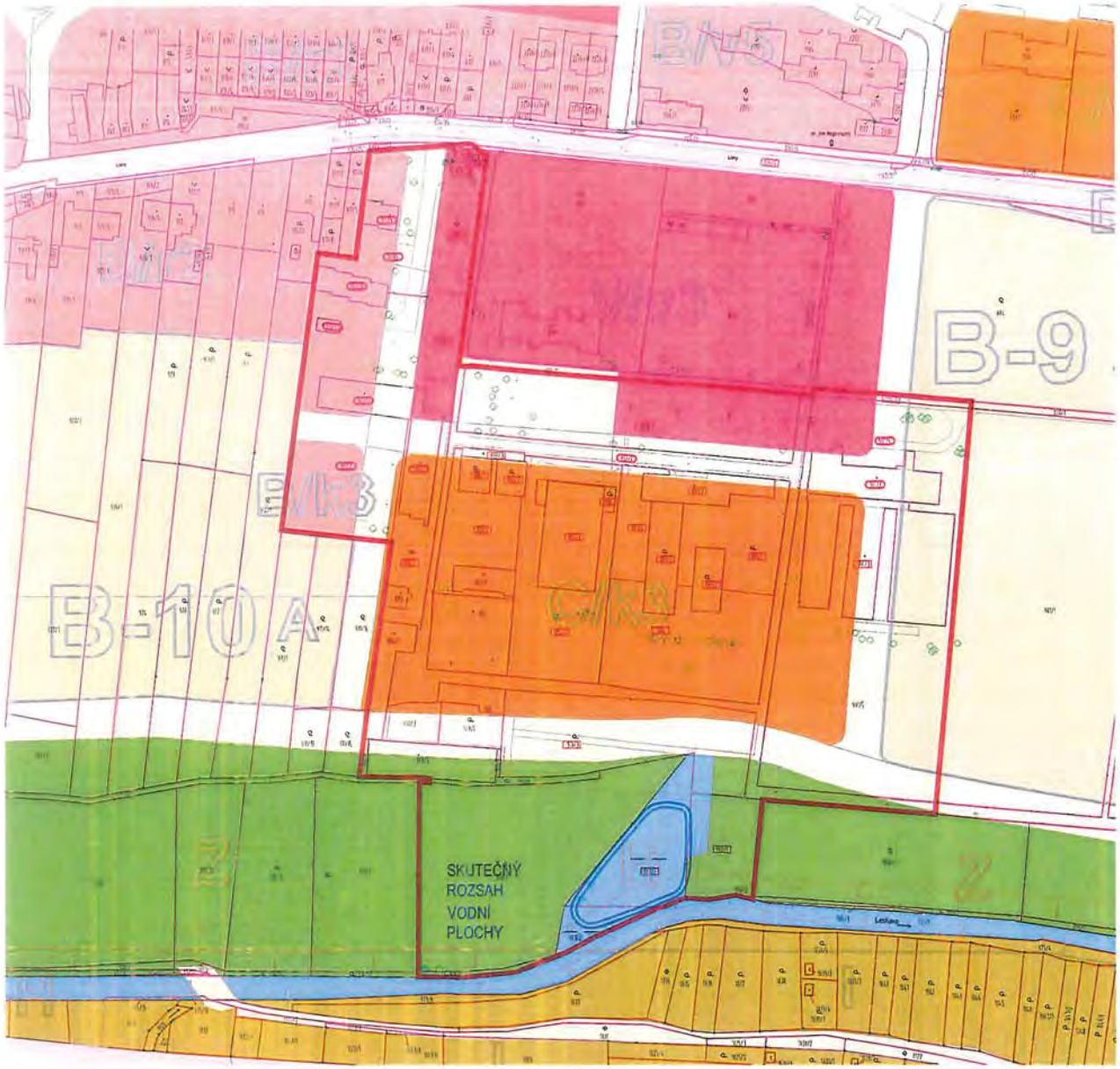
Námitka vychází z námitky N04 (č.j. 301419) podané v červnu 2020 k návrhu UPmB, která byla vyhodnocena jako odůvodněná, ale její zapracování do upraveného návrhu nebylo provedeno v souladu se zněním a grafickým znázorněním námitky. Podáváme tedy tuto námitku znovu spolu s podrobnějším znázorněním současného stavu (rozsah vodní plochy) a návrhu na úpravu rozsahu plochy H a trasy souvisejícího veřejného prostranství, jehož trasa byla právě kvůli rozsahu plochy H v návrhu UP nestandardně vybočena.



NÁMITKA: ÚPRAVA TVARU PLOCHY H A OPTIMALIZACE TRASY SOUVISEJÍCÍHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
(odpovídající skutečnému rozsahu vodní plochy - viz. předchozí kladně vyhové… …stávajícímu tvaru vodní plochy)

V BRNĚ dne 25.6.2021 Podpi[redacted]

**nehodící se škrtněte*



ROZVOJOVÁ LOKALITA Be/1

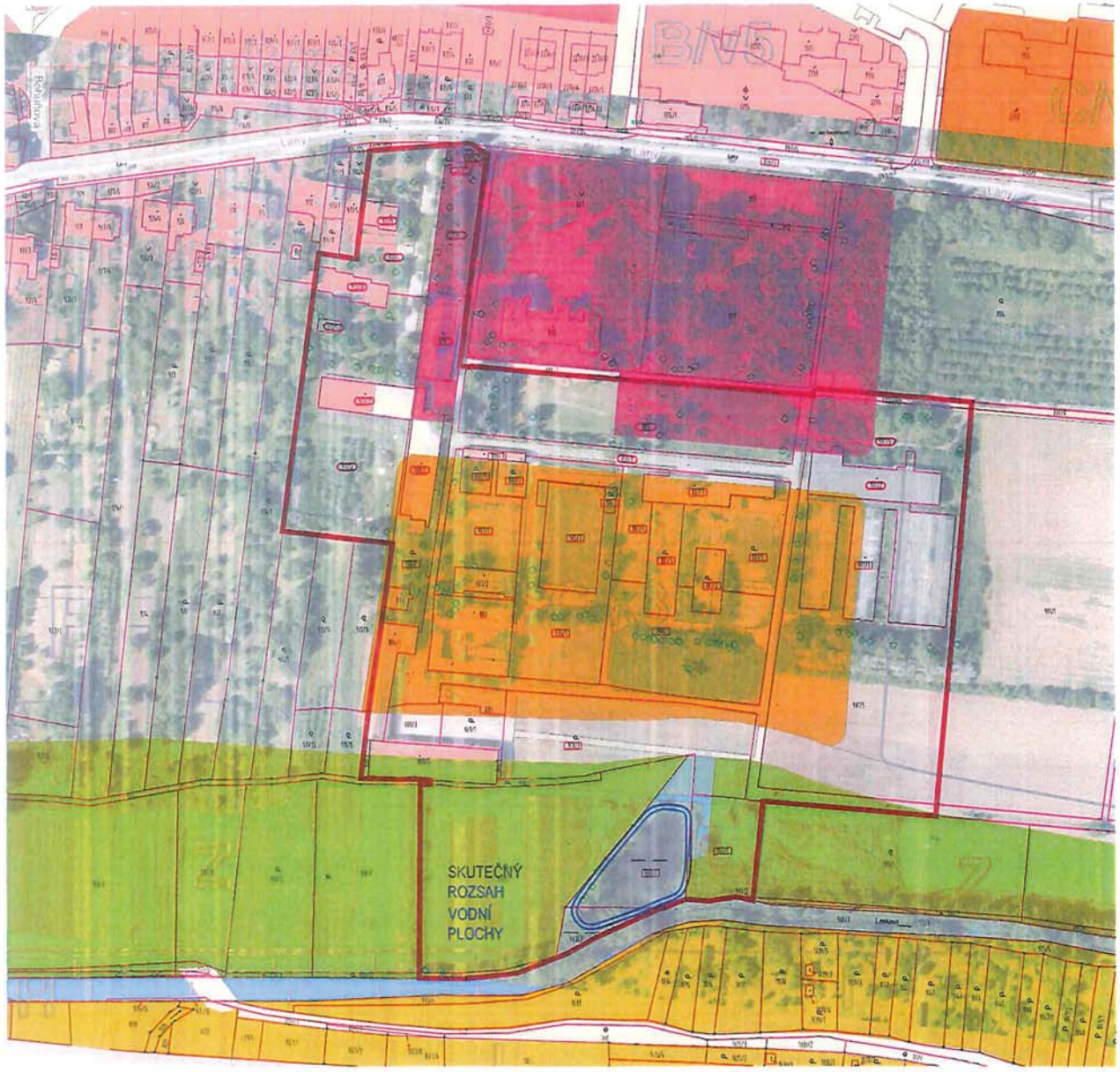
B | R | N | O

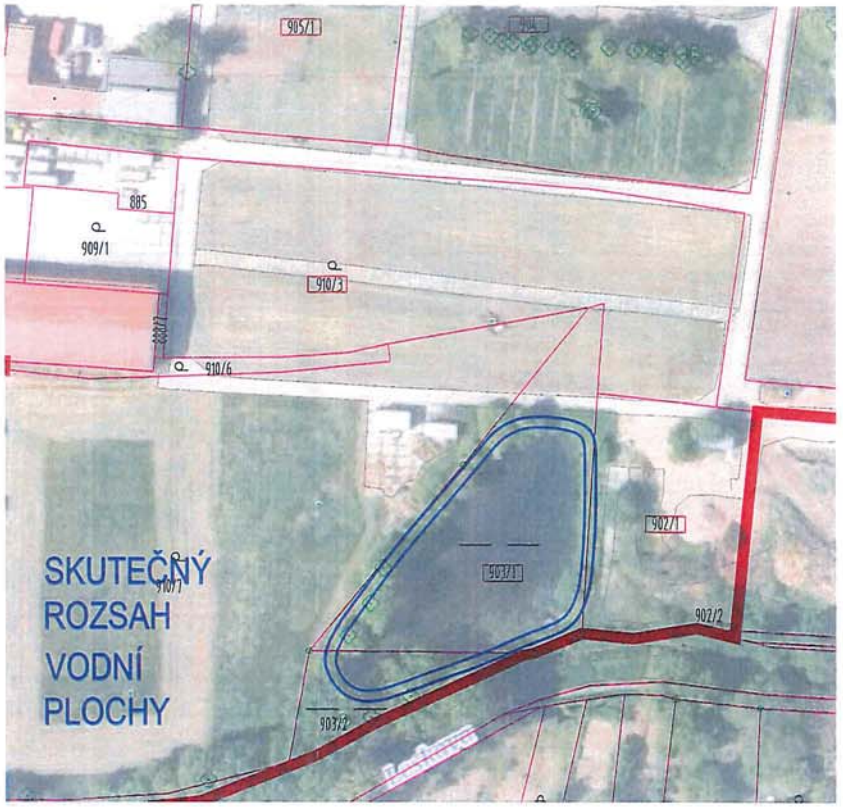
K A M

1.1. BOHUNICE

Be-1 Dvořiště–Vyhlídalova–Lány	
Charakteristika lokality	V lokalitě na okraji MČ Bohunice kolem ulic Dvořiště, Vyhlídalova a Lány jsou vymezeny plochy bydlení a plochy smíšené obytné.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- respektovat a podpořit zelenou osu podél ulice Osová (včetně jejího prodloužení) - respektovat národní kulturní památku (bývala zahradnická škola) v sousedství rozvojové lokality - přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z ulice Vyhlídalova a Ukrajinská a z dálnice D1
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
Doprava	
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	Využití části plochy umístěné v aktivní zóně záplavového území je podmíněno realizací protipovodňového opatření. Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP. Lokalita je dotčena umístěním komplexních protipovodňových opatření.

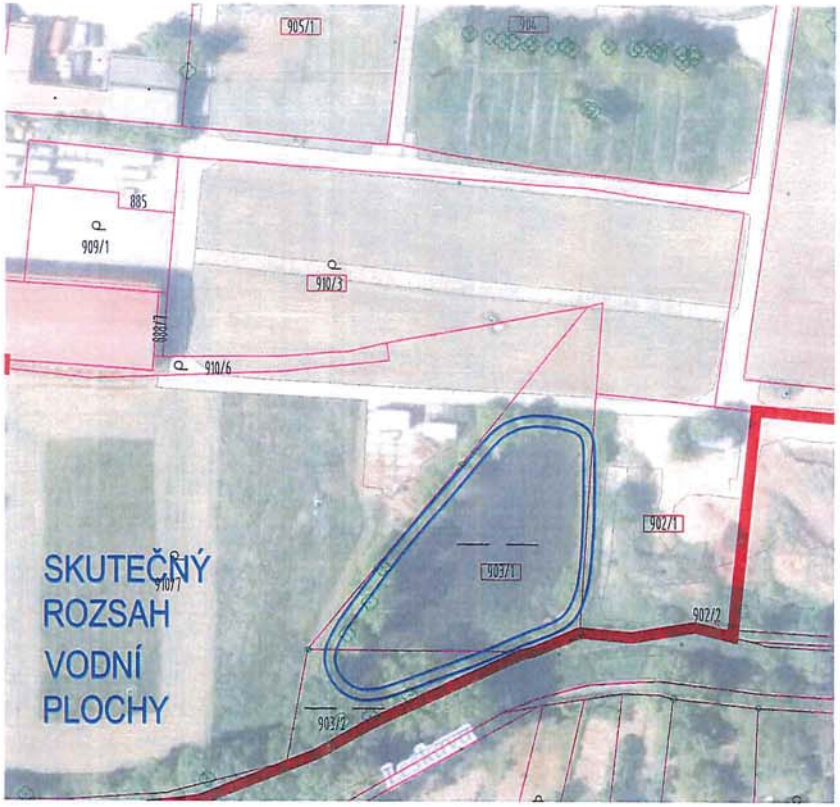
UPRAVENÝ NÁVRH UPMB - 2021





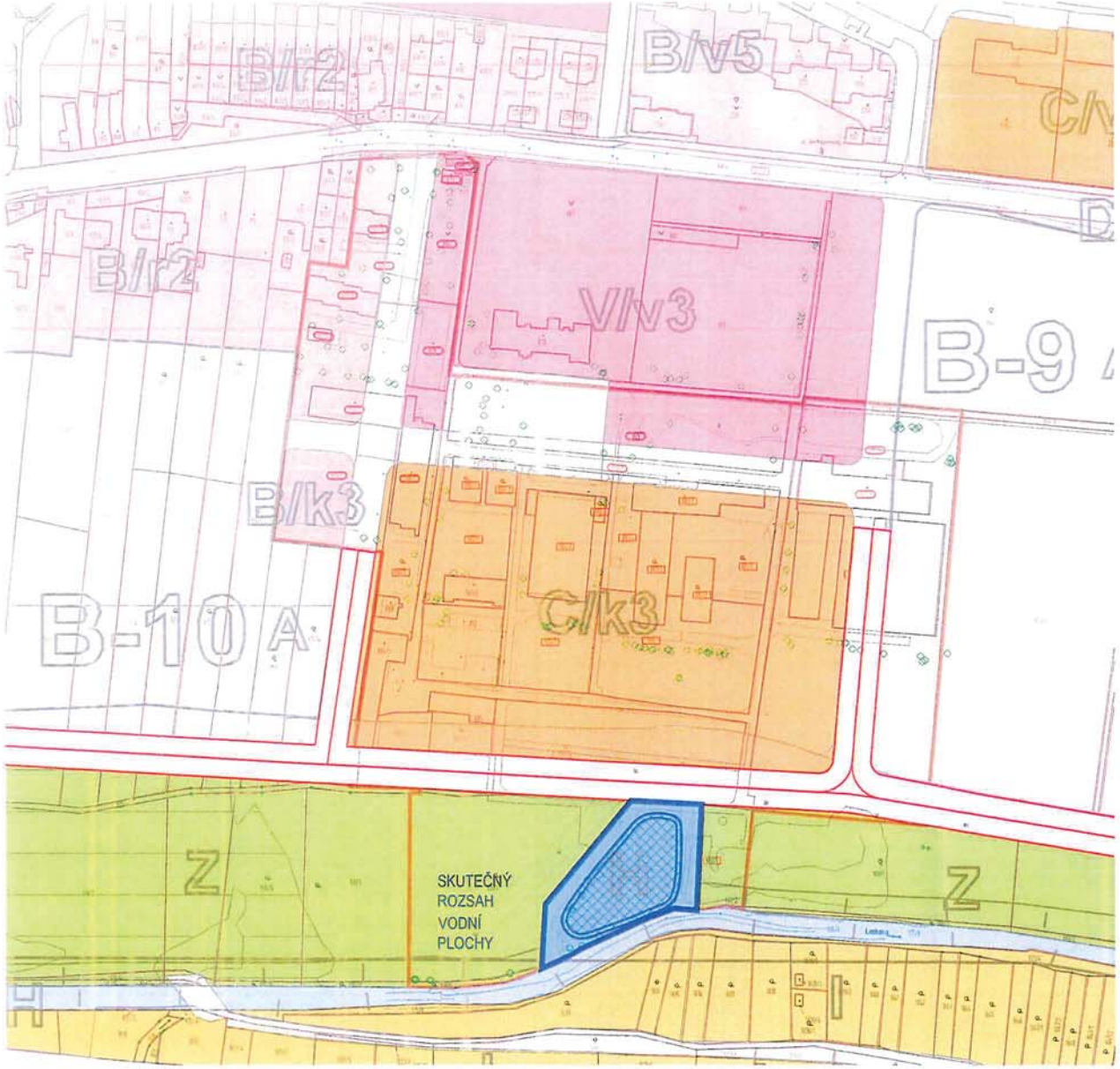
SKUTEČNÝ ROZSAH VODNÍ PLOCHY

UPRAVENÝ NÁVRH UPMB 2021 / STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ



SKUTEČNÝ ROZSAH VODNÍ PLOCHY

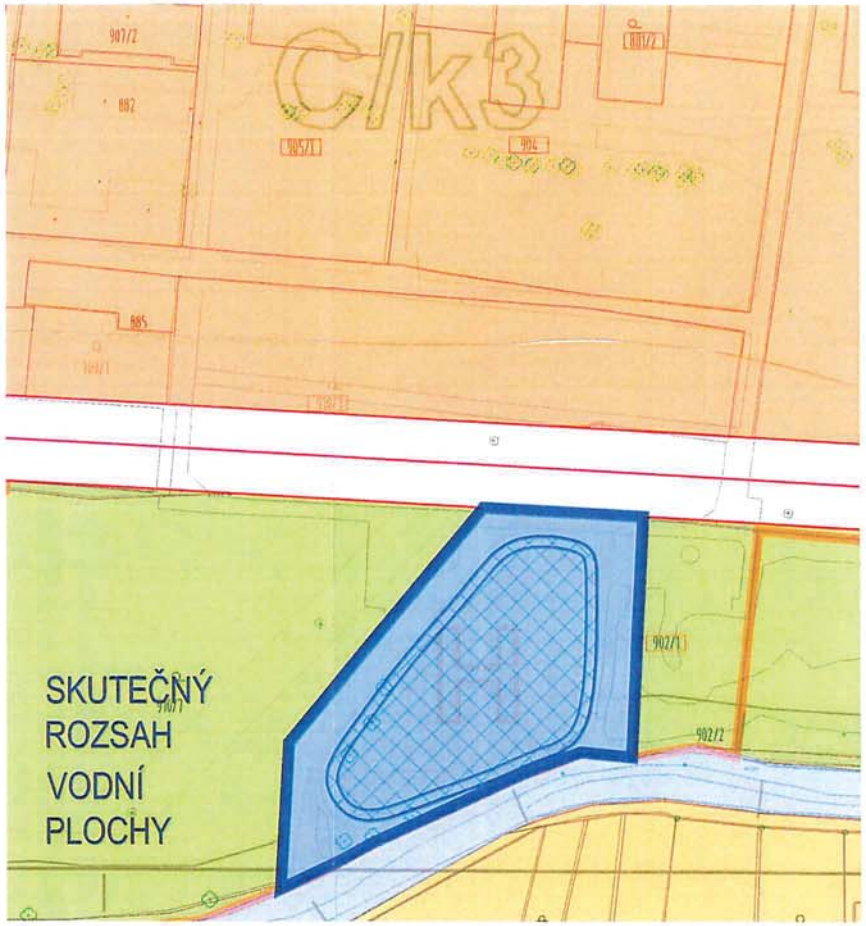
UPRAVENÝ NÁVRH UPMB 2021 / STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ



NÁMITKA K UPRAVENÉMU NÁVRHU UMPB 2021

ÚPRAVA TVARU PLOCHY H A OPTIMALIZACE TRASY SOUVISEJÍCÍHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

(odpovídající skutečnému rozsahu vodní plochy - viz. předchozí kladně vyhověná Námitka N04 - tvar plochy H ale v upraveném návrhu UPmB neodpovídá stávajícímu tvaru vodní plochy)



DETAIL PLOCHY H

NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY K UPRAVENÉMU NÁVRHU UPMB

MMB/0347055/2021
Námitky

MMB/0347055/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel vyžaduje další zpřesnění vymezení plochy H, která již byla po prvním projednání upravena.
Rozsah plochy H je v současném stavu vymezení oproti rozsahu v námitce větší v severní části, kde sahá až po plochu veřejného prostranství. Pokud by se rozsah plochy H měl zmenšit, došlo by k vymezení plochy městské zeleně a ne k úpravě vedení veřejného prostranství, které bylo vymezeno dle ÚS Bohunice-Lány. Přičemž plocha H také dovoluje využití pro městskou zeleň jako přípustné doplňující či související využití.
Hranice základních ploch v grafické části územního plánu musí být vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu.

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

2268

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 28. 06. 2021
Č.j. MMB: 0347057

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

[redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

3/ Li-21 Chmelnice

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

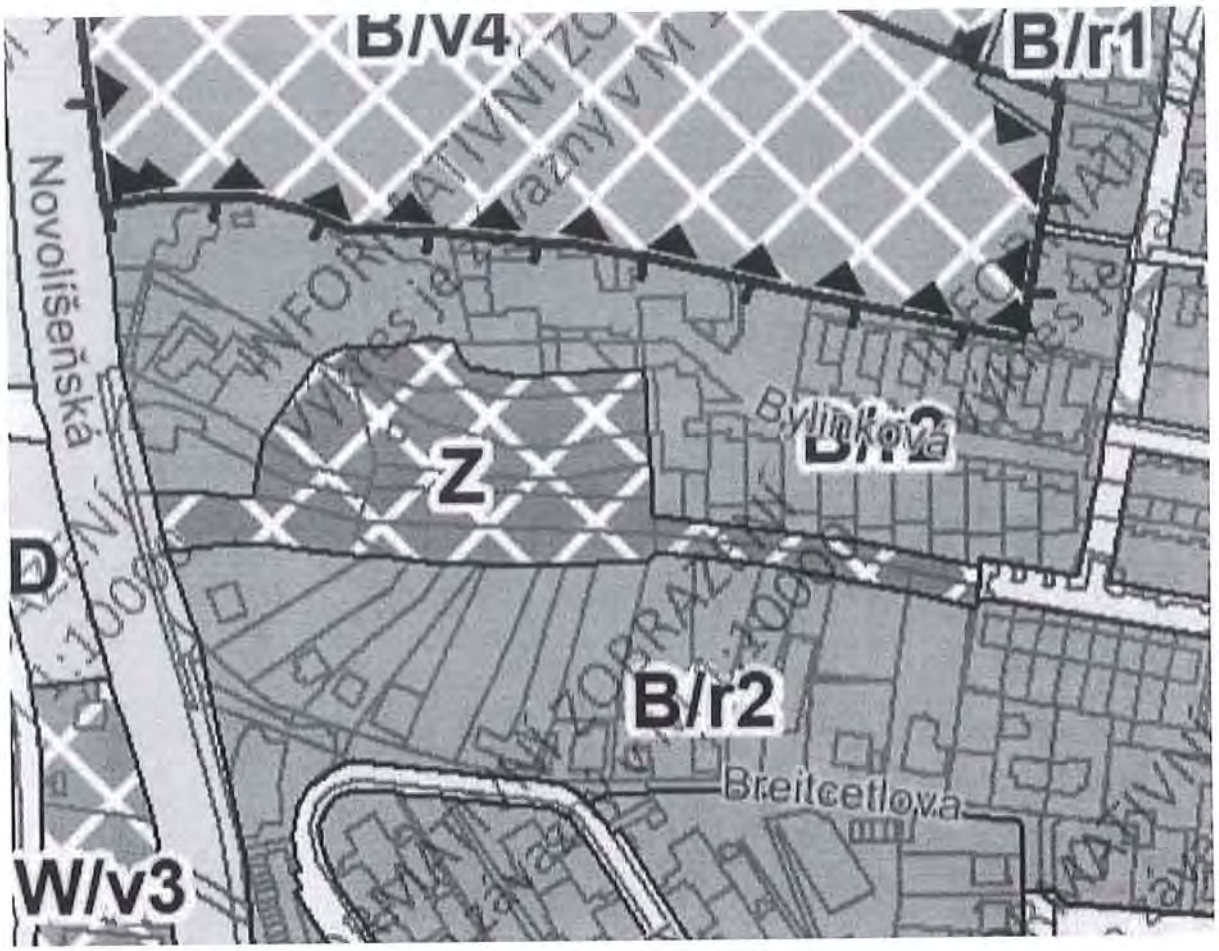
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

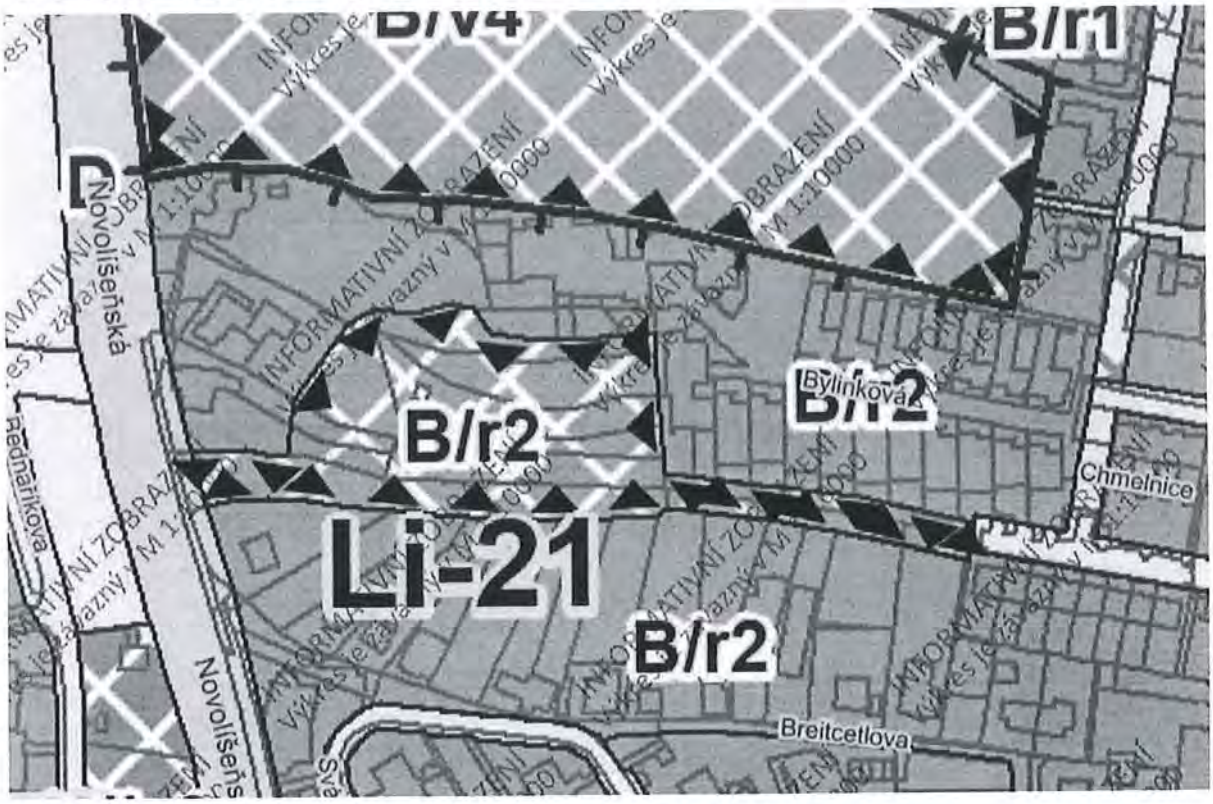
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

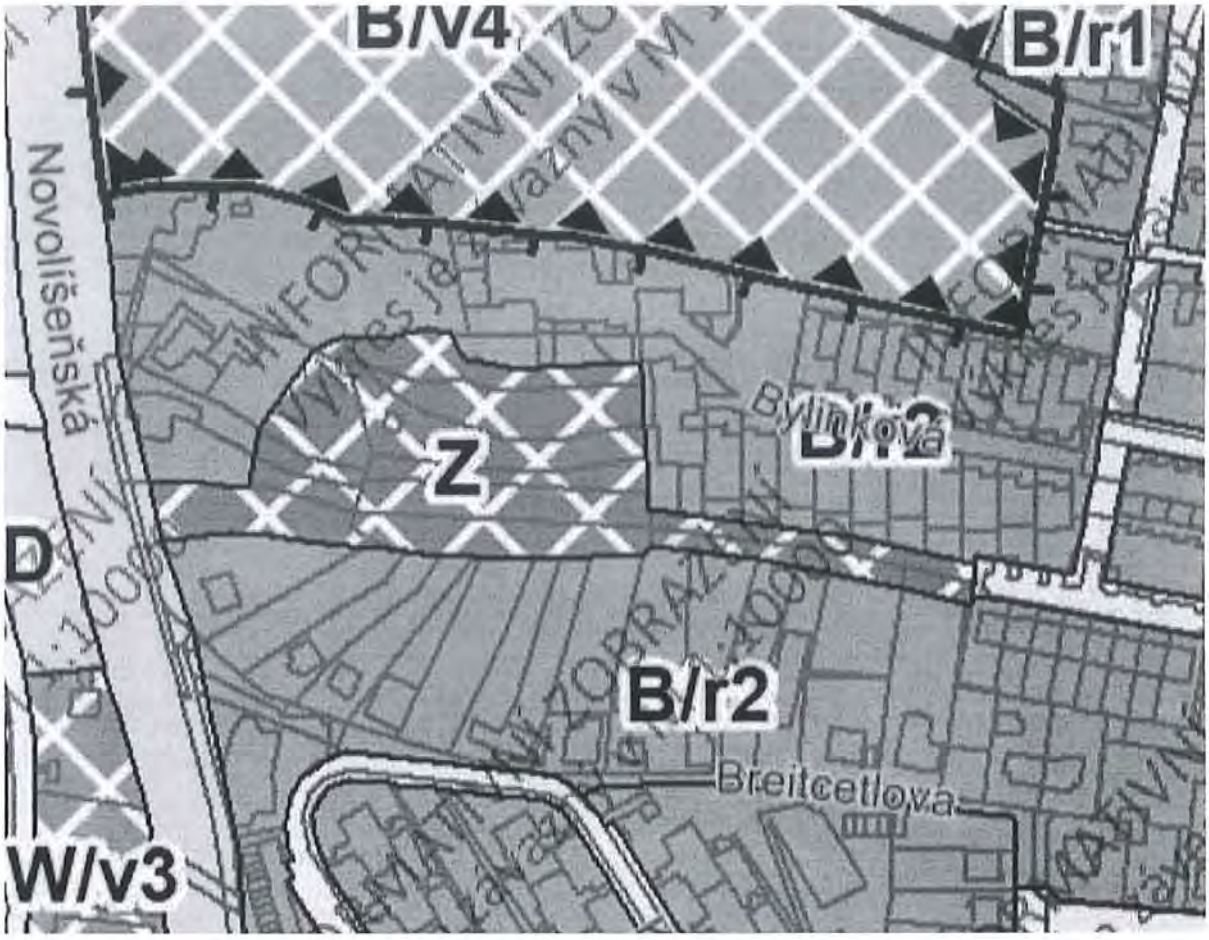
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347057/2021
Námitky

MMB/0347057/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

1417

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

NÁMITKA 02

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	BRODLAND s.r.o	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Datum narození/ Identifikační číslo	056 55 277	Došlo dne: 29 -06- 2021
Trvalé bydliště/ sídlo	Kaprova 42/14, 110 00 Praha	Č.j. MMB: 0347063
E-mail:	[redacted]	

nejsem občan města Brna

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

katastrální území BOHUNICE parc. č. 901/5, 911/2, … a další zapsané v LV 3742

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

Městská část	BRNO - BOHUNICE
Katastrální území	BOHUNICE
Parcelní čísla pozemků	parc. č. 910/3, 910/7, … a další zapsané v LV 3742
Rozvojová lokalita	Be-1

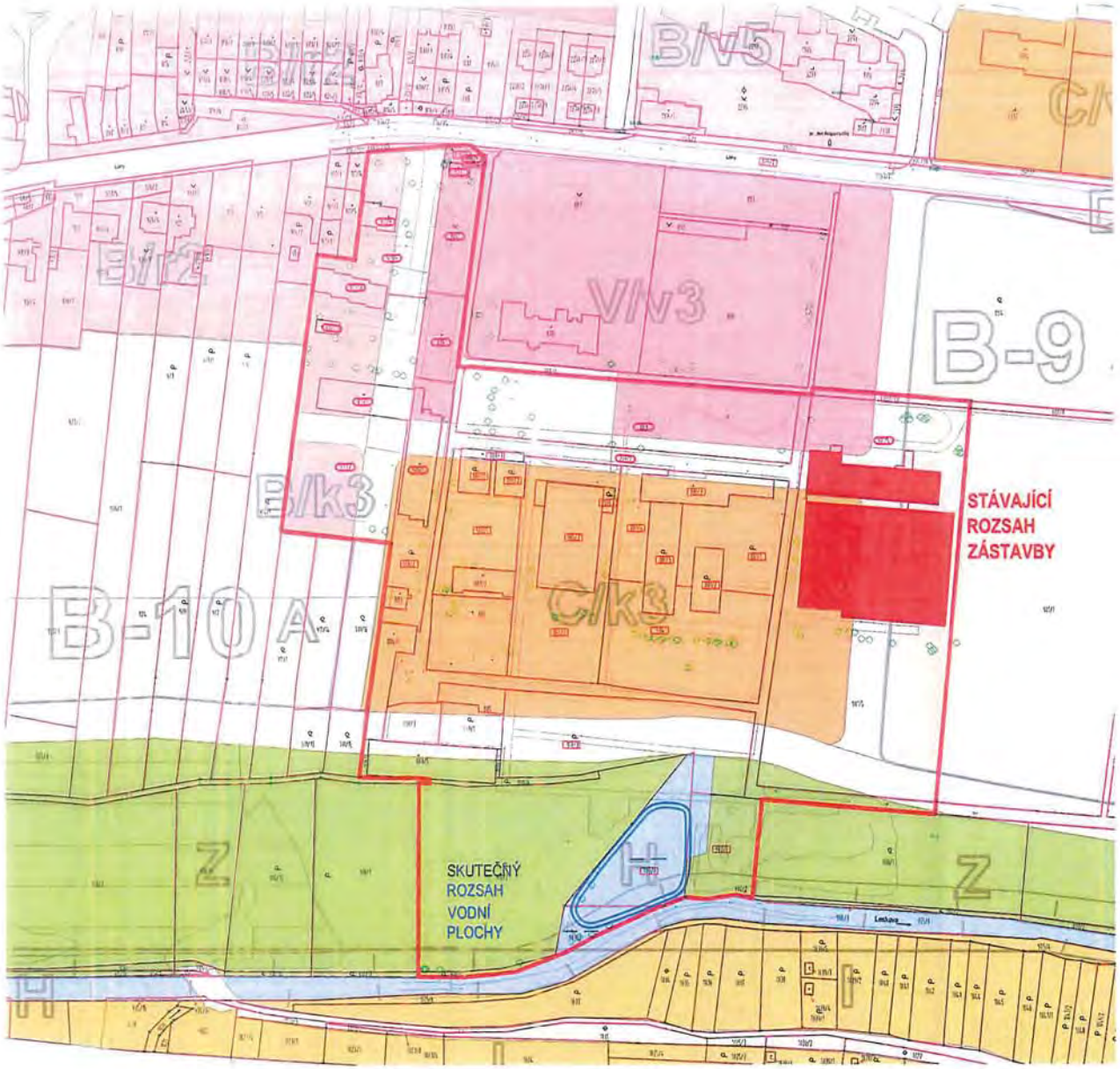
Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 3

Námitka k rozsahu rezervy B9, která zasahuje do stávající stabilizované stavební plochy a stávajících staveb. Navrhujeme zachování stavebních ploch v rozsahu stávající zástavby obdobně jako bylo rozhraní rezervy B10 a rozvojové lokality Be1 vyřešeno v západní části areálu vymezením plochy B/k3.

NÁMITKA: ZACHOVÁNÍ STAVEBNÍCH PLOCH V ROZSAHU STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY PODOBNĚ JAKO U PLOCHY B/k3 V ZÁPADNÍ ČÁSTI AREÁLU
(v upraveném návrhu ÚPmB se část stávajících staveb nach[redacted]

V Brně dne 25.6.2021 Po[redacted]



ROZVOJOVÁ LOKALITA Be/1

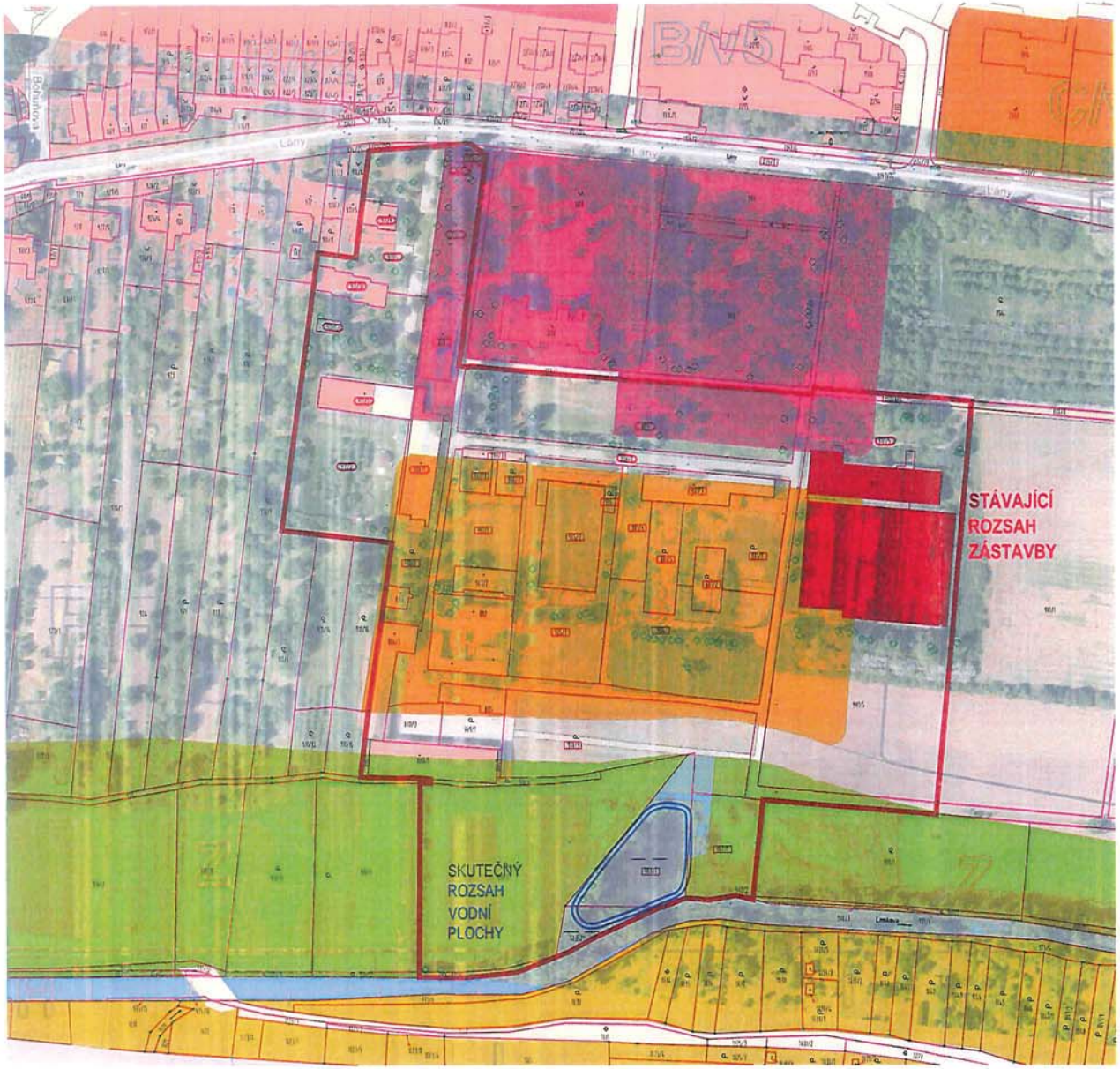
B | R | N | O

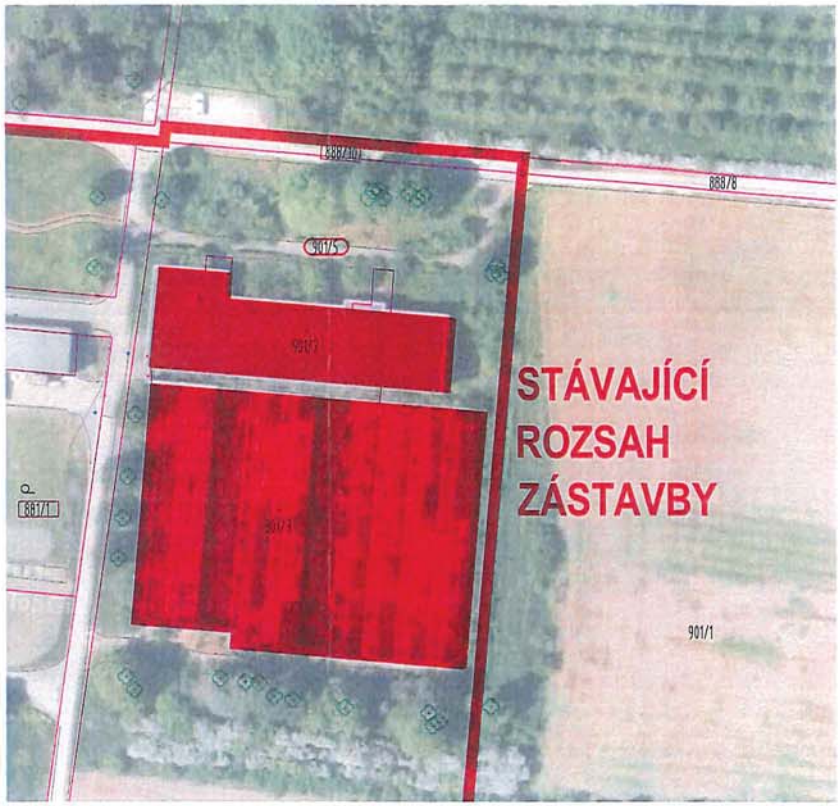
K A M

1.1. BOHUNICE

Be-1 Dvořiště–Vyhlídalova–Lány	
Charakteristika lokality	V lokalitě na okraji MČ Bohunice kolem ulic Dvořiště, Vyhlídalova a Lány jsou vymezeny plochy bydlení a plochy smíšené obytné.
Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot	- respektovat a podpořit zelenou osu podél ulice Osová (včetně jejího prodloužení) - respektovat národní kulturní památku (bývala zahradnická škola) v sousedství rozvojové lokality - přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z ulice Vyhlídalova a Ukrajinská a z dálnice D1
Veřejná vybavenost	
Veřejná prostranství	
Sídelní zeleň	Součástí veřejných prostranství budou uliční stromořadí.
Doprava	
Kanalizace	---
Vodovod	---
Plyn	Řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě.
Teplo	---
El. energie	---
Spoje	---
PPO	Využití části plochy umístěné v aktivní zóně záplavového území je podmíněno realizací protipovodňového opatření. Při plánování využití je u částí lokality dotčených povodňovým ohrožením a nepřijatelným povodňovým rizikem nutné respektovat podmínky vyplývající z PZPR vydaného formou opatření obecné povahy MŽP. Lokalita je dotčena umístěním komplexních protipovodňových opatření.

UPRAVENÝ NÁVRH UPMB - 2021



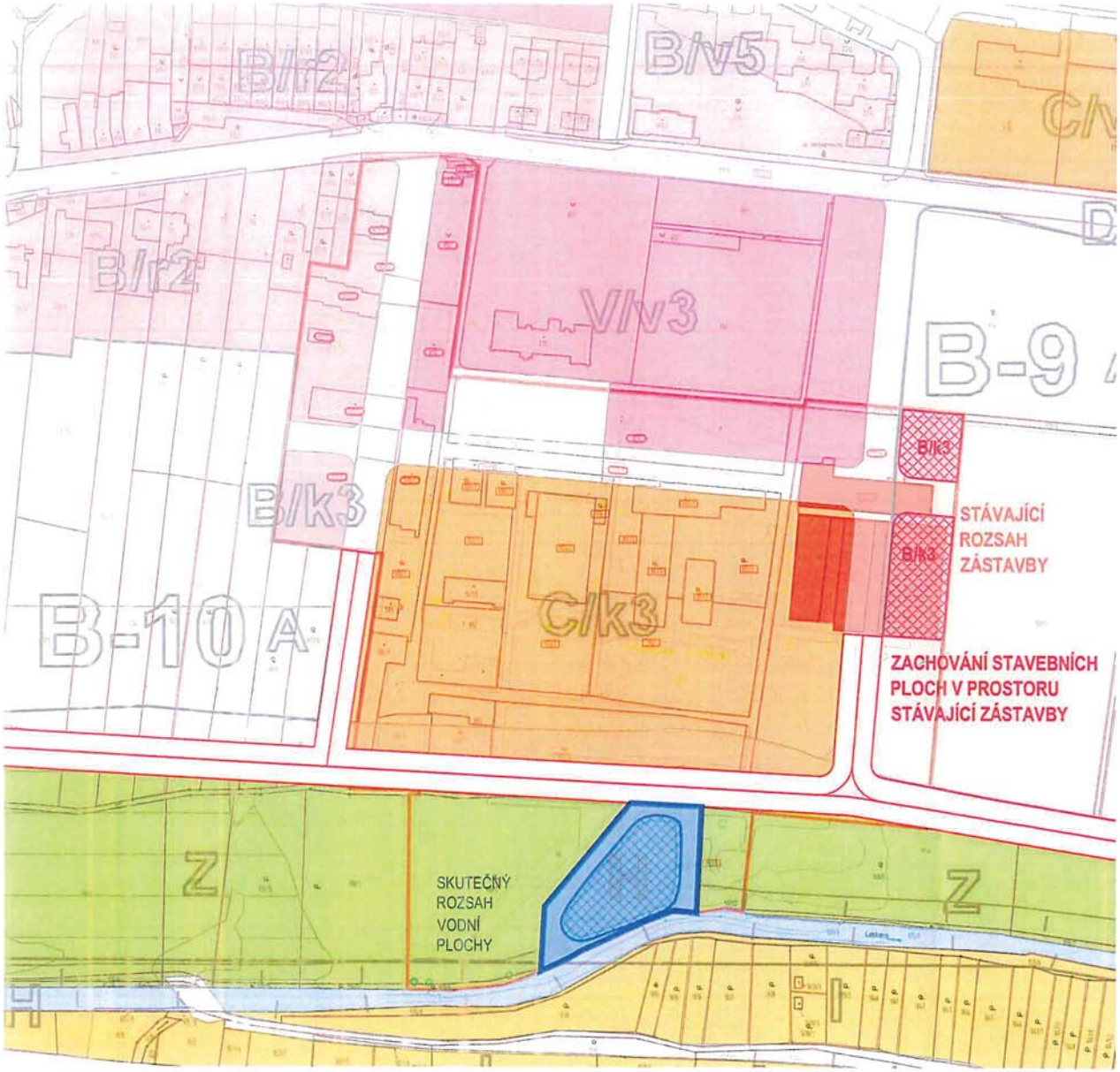


STÁVAJÍCÍ ROZSAH ZÁSTAVBY

UPRAVENÝ NÁVRH UPMB 2021 / STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ ROZSAH ZÁSTAVBY

UPRAVENÝ NÁVRH UPMB 2021 / STÁVAJÍCÍ STAV ÚZEMÍ



NÁMITKA K UPRAVENÉMU NÁVRHU UMPB 2021

ZACHOVÁNÍ STAVEBNÍCH PLOCH V ROZSAHU STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY PODOBNĚ JAKO U PLOCHY B/k3 V ZÁPADNÍ ČÁSTI AREÁLU

(v upraveném návrhu UPmB se část stávajících staveb nacházejících se ve stabilizované stavební ploše posouvá do rezervy B9, čímž dochází k jejich znehodnocení)

DETAIL VÝCHODNÍ HRANICE Be1

NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITKY K UPRAVENÉMU NÁVRHU UPMB

MMB/0347063/2021
Námitky

MMB/0347063/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K lokalitě Be-1 uplatnila při 1. veřejném projednání v 06/2020 připomínky MČ Brno-Bohunice s požadavkem ponechat v lokalitě Be-1 (s vymezenými plochami B/r2, Bv3, C/k4, B/k4) při ulici Lány využití dle stávajícího ÚPmB tj. školství- OS a ZPF.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (RMB), které přijala na schůzi RMB č.R8/127 zahájené dne 20.1.2021 s pokračováním dne 25.1.2021, uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila řešení u problematických oblastí rozvoje města stěžejního charakteru.

Proto byla v návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání v 06/2021 předložena lokalita Be-1 v upravené podobě: ve východní části jižně ulice Lány byl rozsah stavebního využití výrazně redukován - omezen na návrhovou plochou C/k3, plochy veřejných prostranství pro obsluhu území a nárožní plochu B/k3 malého rozsahu, pro zbývající území byly vymezeny nestavební plochy zemědělské (A) s územními rezervami B-9 a B-10. Spolu s tím byly dle poporučení RMB dořešeny byly zbytkové plochy stávající stabilizované plochy OS z platného ÚPmB tak, aby neznemožnily sledovat budoucí záměry v lokalitě. Jednu ze zbytkových ploch tvořily části pozemků uvedené v námitce, které zpracovatel přičlenil k ploše zemědělské A s vyznačenou rezervou B-9.

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, námitce nebude vyhověno.

Předmětná část území vyčleněná z původní lokality Be-1 s vyznačenou územní rezervou B-9 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

2269

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347073
Přil.:

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

Jsem vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou.

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

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

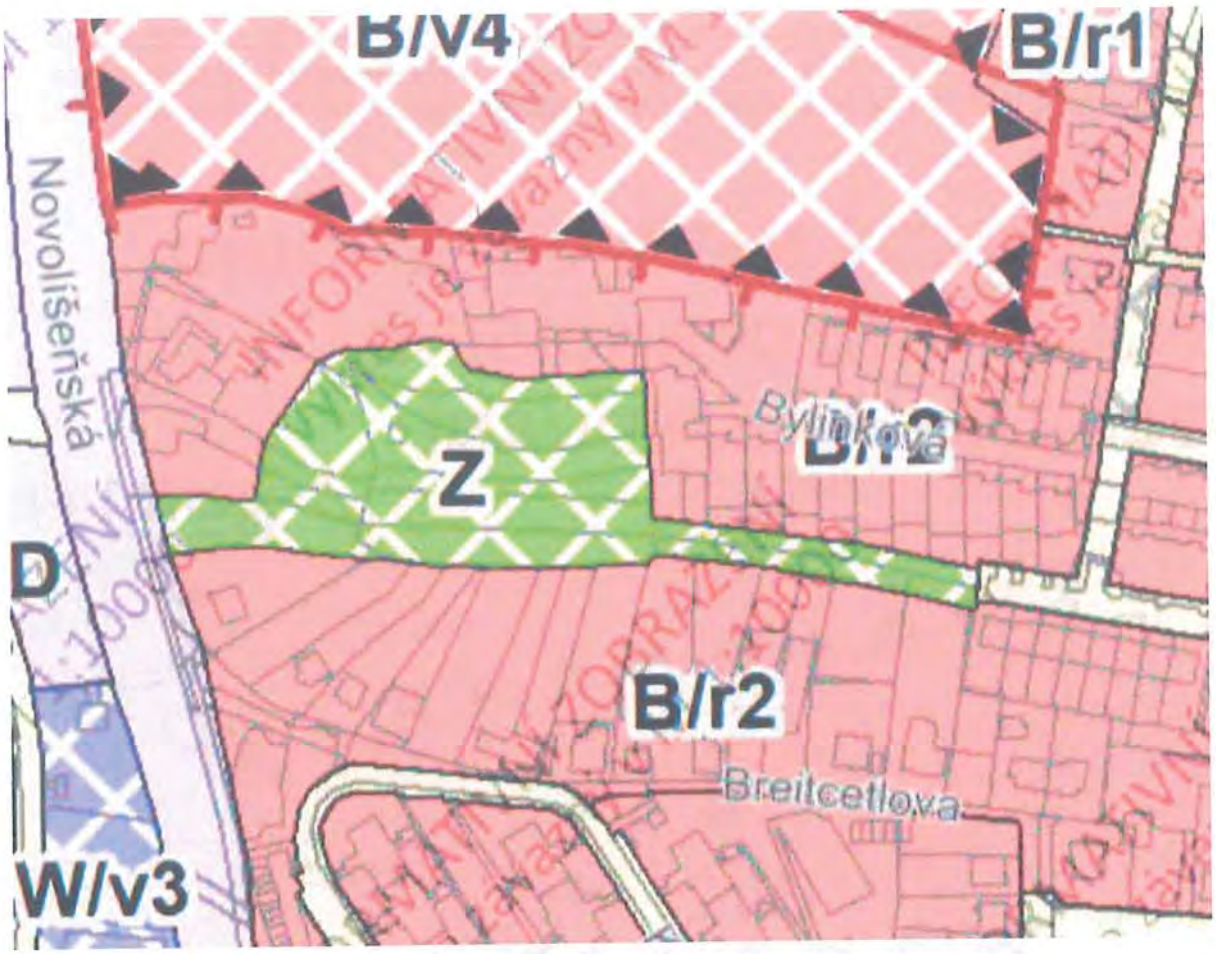
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

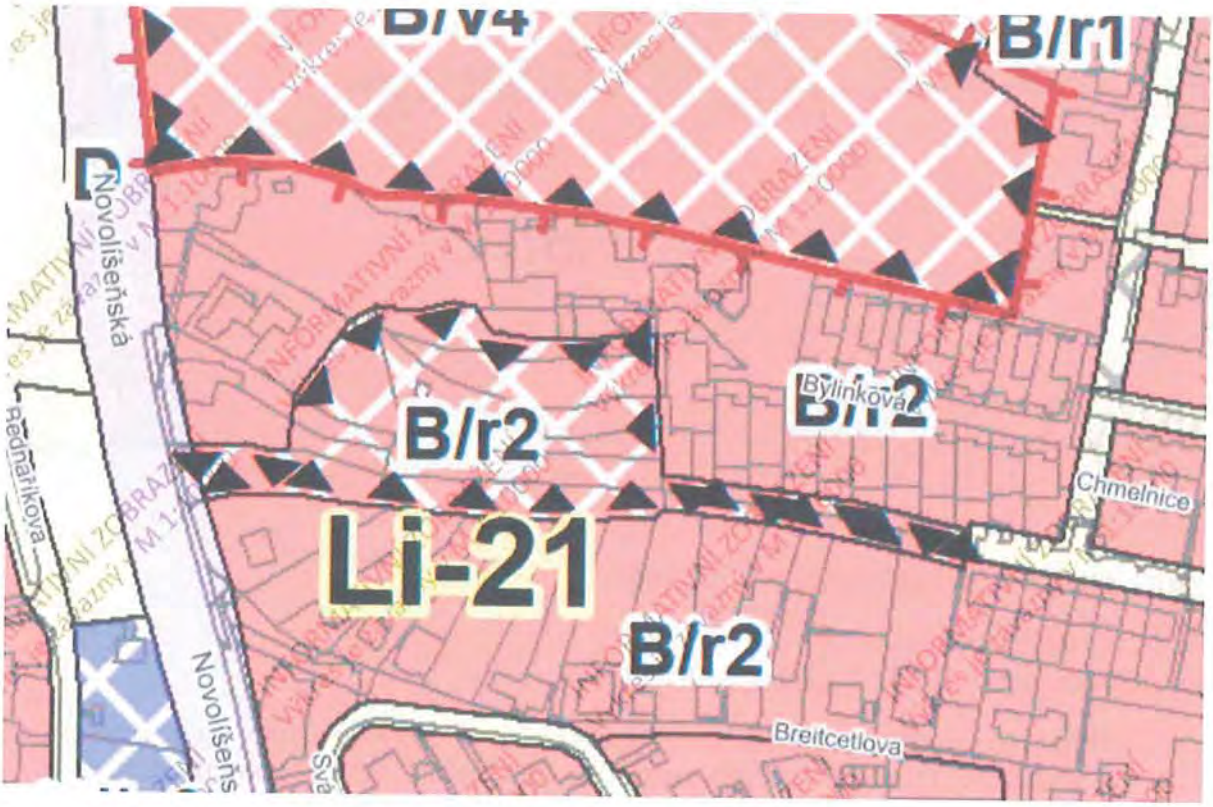
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

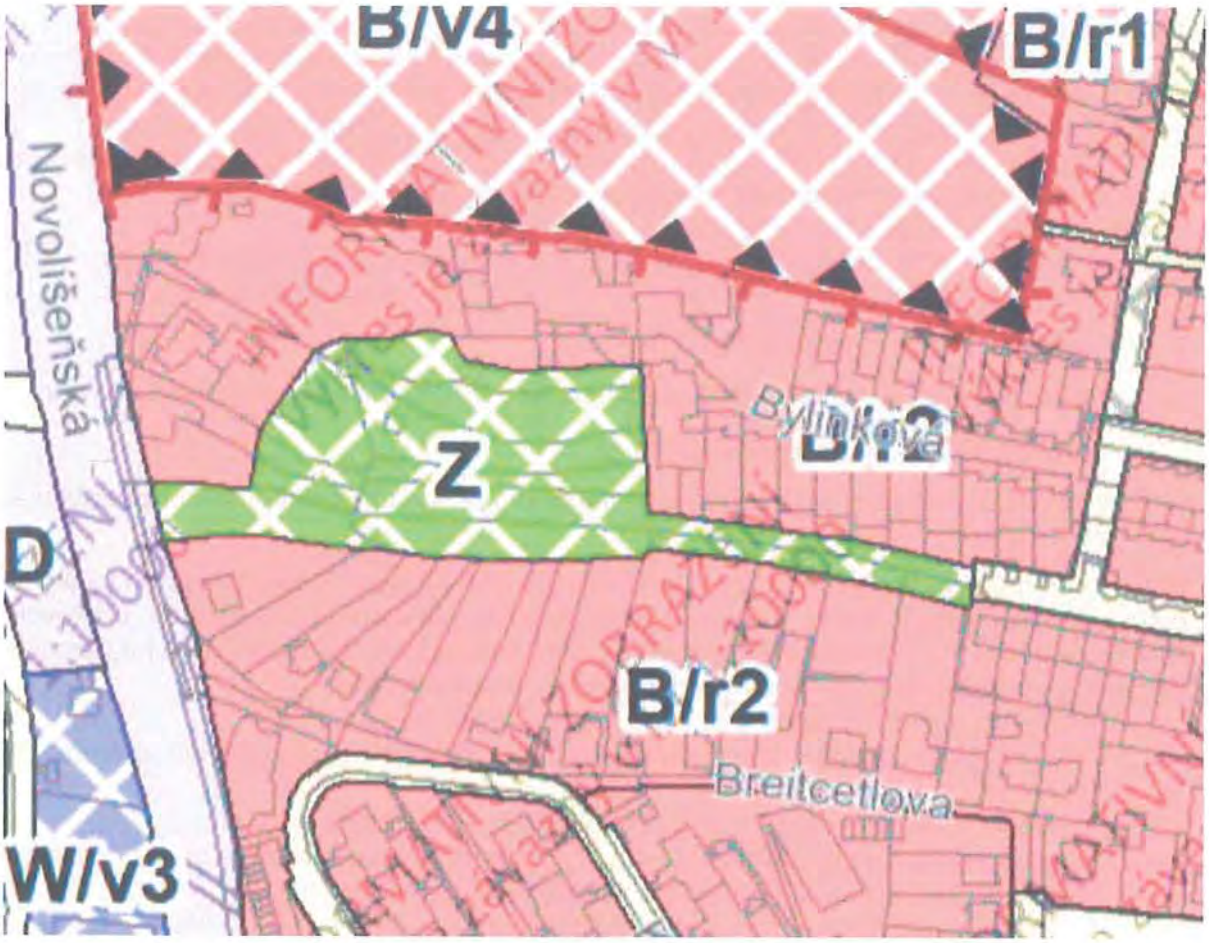
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347073/2021
Námitky

MMB/0347073/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

V

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

2262

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347092
Příl.:

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

Jsem - občan města Brna

Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou – Sousedící s Li -21

katastrální území Líšeň (612 405) parcela [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

[redacted]

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: . .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

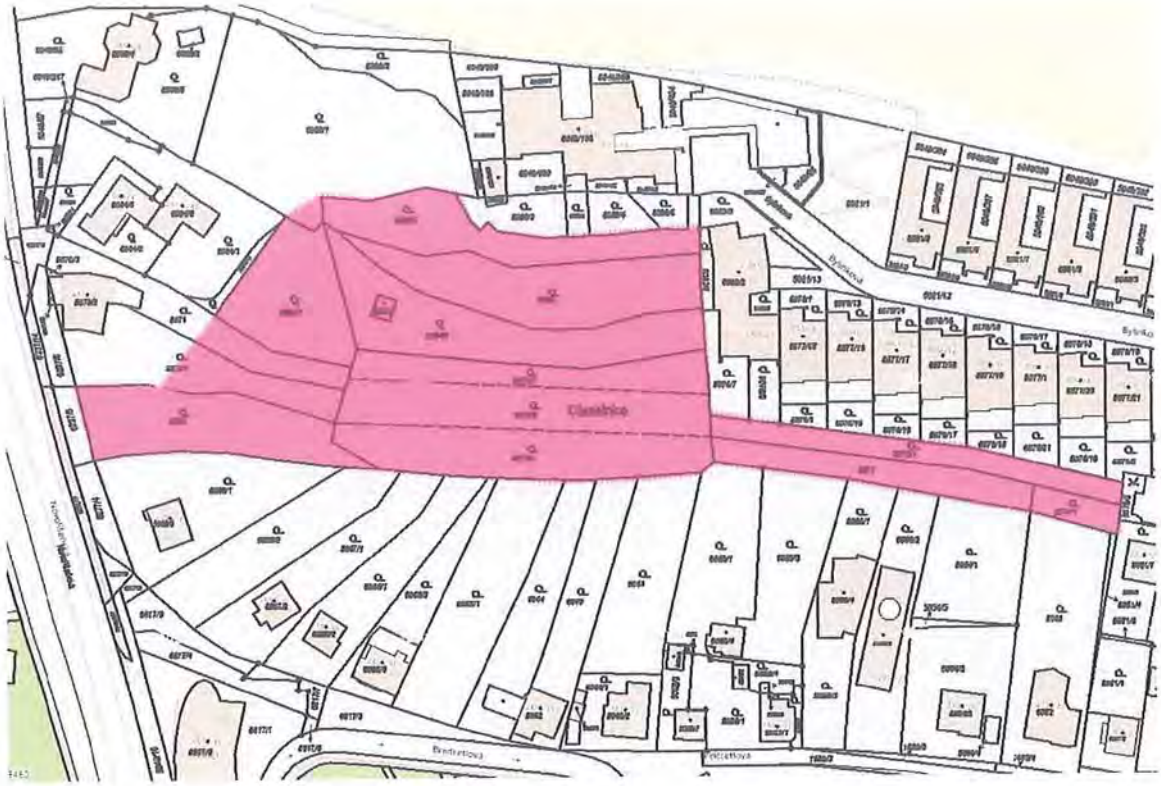
LOKALITA:
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

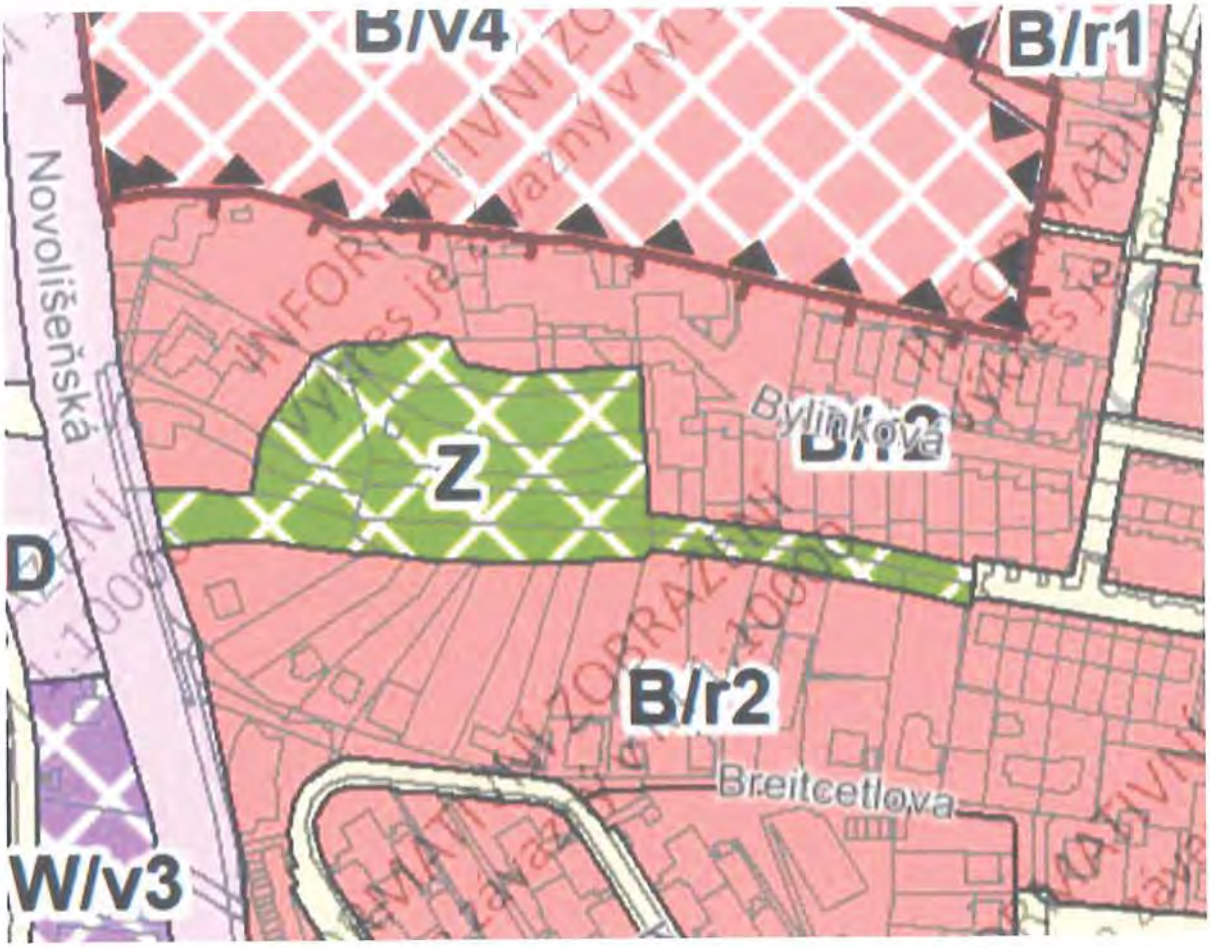
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

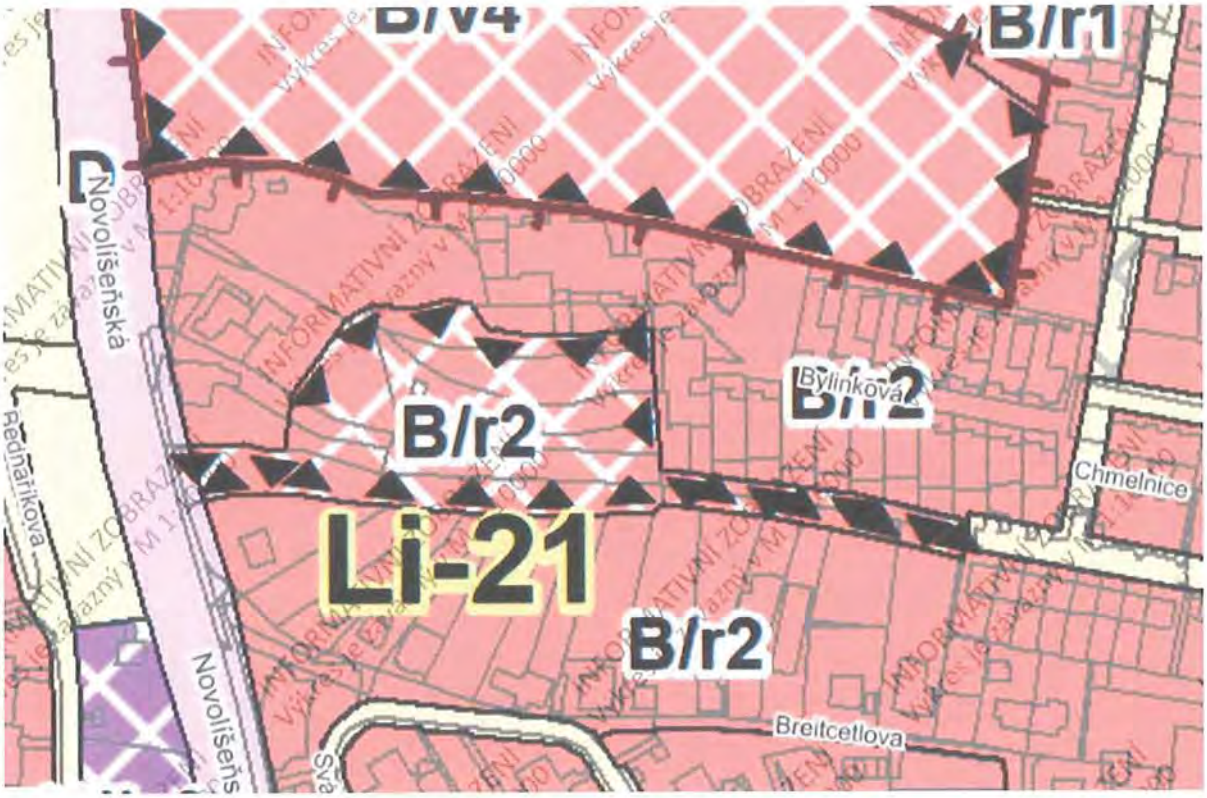
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

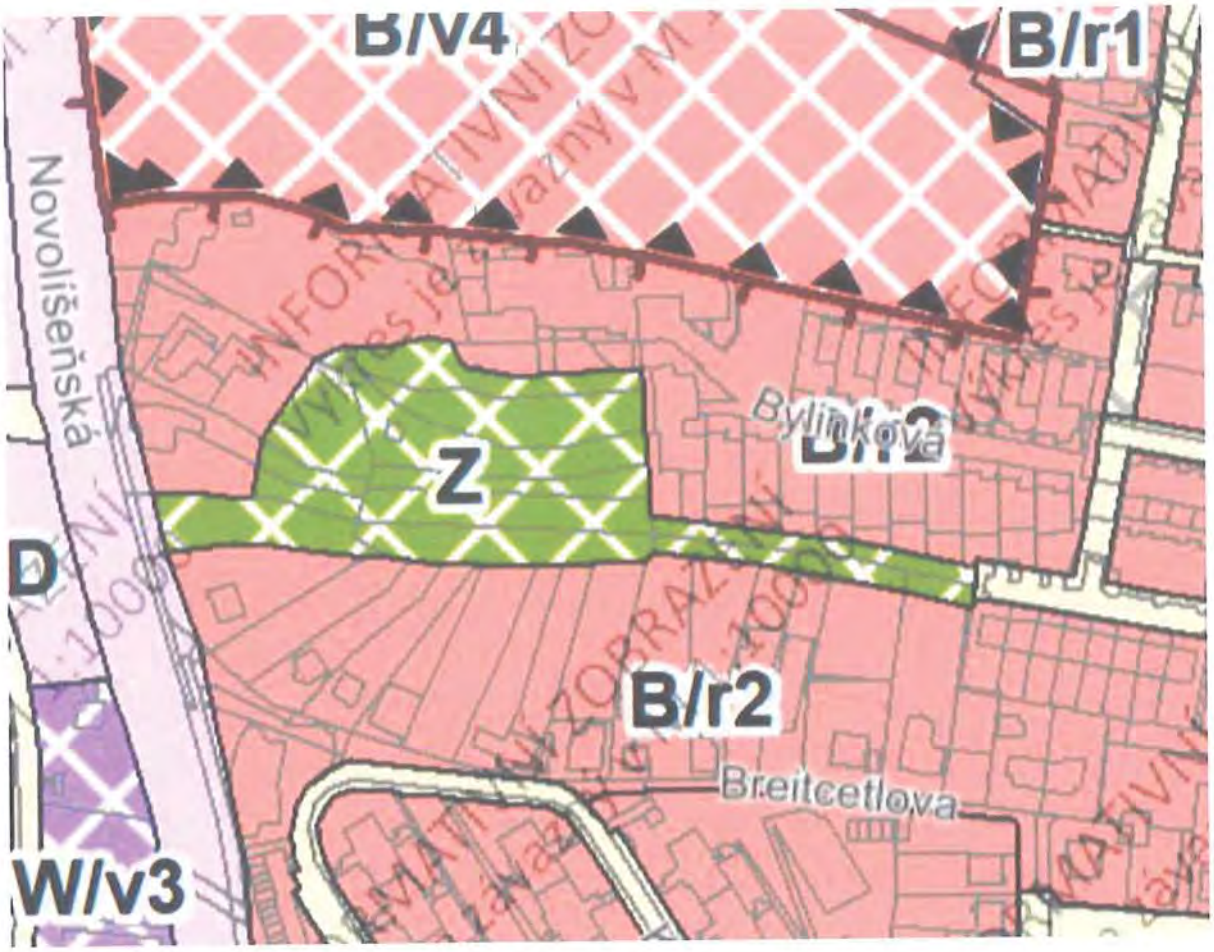
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně Z

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347092/2021
Námitky

MMB/0347092/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

1821

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0347169

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Žabovřesky parc. č. viz. Příloha č. 1

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

Městská část	Žabovřesky
Katastrální území	Žabovřesky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	k.ú. Žabovřesky, parc. č.: [redacted]

	[redacted] viz. Příloha č. 1
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zy-1 S/a2

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 3 celkový počet stran všech příloh 5

Jako vlastník pozemků vymezených v Příloze č. 1 této námitky podávám námitku proti vymezení plochy krajinné zeleně ozn. K – plochy změny v krajině - v předmětných pozemcích, které jsou součástí zastavěného území **a <u>žádám, aby byly vymezeny jako součást sousedící plochy sportu ozn. S/a2 – plochy přestavby – rozvojové plochy Zy-1 anebo aby na předmětných pozemcích byla vymezena plocha takového využití, které umožní stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím.</u>**

Žádám tedy o úpravu rozhraní ploch K a S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy s dotčenými pozemky umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, tj. umožňující využívání pozemků pro zástavbu, protože se jedná dílem o pozemky zastavěné stavbami (dle KN k datu 26.6.2020),

Návrh územního plánu pomíjí skutečnost, že **v území výše uvedených pozemků, a to např. na pozemku p.č. 5023/5, se nacházejí funkční, řádně zkolaudované stavební objekty a jejich zázemí - fungující areál firmy ProEx 2000, spol. s r.o.,** který mimo pozemky orné půdy a stavby zemědělského vybavení (skleníky, pařeniště) obsahuje také dle KN stavbu občanského vybavení a ostatní komunikace. (Komunikace i inženýrské sítě v dotčeném území jsou ve vlastnictví uživatele – firmy ProEx 2000, spol. s r.o.)

Návrh územního plánu v dotčeném území neřeší vymezení ploch ve vazbě na skutečné územní a majetkové vztahy, protože navržené veřejné prostranství (komunikace) mezi vymezenou plochou sportu Zy-1 a plochou krajinné zeleně v současnosti neexistuje, zaužívané veřejné prostranství - cyklostezka je vedena západněji - podél řeky. Nesouhlasím, aby veřejné prostranství bylo vymezeno na pozemcích, jichž jsem vlastníkem, čímž dochází k omezení mého vlastnického práva, jednak z důvodu omezení možnosti využití těchto pozemků a dále i z důvodu vzniku předkupního práva obce, vážícího se k pozemkům, jestliže se jedná o veřejné prostranství. Dále nesouhlasím z důvodu nejen omezení dispozice s vlastnickým právem, ale rovněž nebezpečí spočívající v možnosti vyvlastnění pozemků nebo jejich částí za účelem veřejného prostranství. Výše uvedenými změnami tak jednoznačně dochází k významnému snížení hodnoty pozemků v mém vlastnictví, ke kterému by došlo v důsledku změn dle aktuálního návrhu územního plánu.

Vzhledem k tomu, že podmínky využití ploch krajinné zeleně dle kap. 6.3.3.15 textové části umožňují umístění staveb pouze ve velmi omezeném rozsahu, naplnění připravovaného územního plánu by

fakticky znemožnilo stavební úpravy nebo rozvoj v území pro tento areál, znemožnilo by i možnost jiného stavebního využití.

Vymezení plochy krajinné zeleně a jejích podmínek dle návrhu územního plánu by dotčené pozemky a stavby na nich prakticky znehodnotilo. **Proto žádám o takové vymezení ploch v území s dotčenými pozemky, které neznehodnotí pozemky a stavby areálu - umožní užívání pro zástavbu, což znamená rovněž přehodnocení vymezení retenčního prostoru a biocentra ÚSES mimo dotčené pozemky, které jsou specifikovány v Příloze č. 1. Domnívám se, že hranice ploch K a Zy-1 S/a2 nebo vymezení jiného využití plochy umožňující stavební využívání pozemků v souladu se stávajícím využitím, by měla být vedena v podobě, jak je vyznačeno v Příloze č. 2 tohoto podání.**

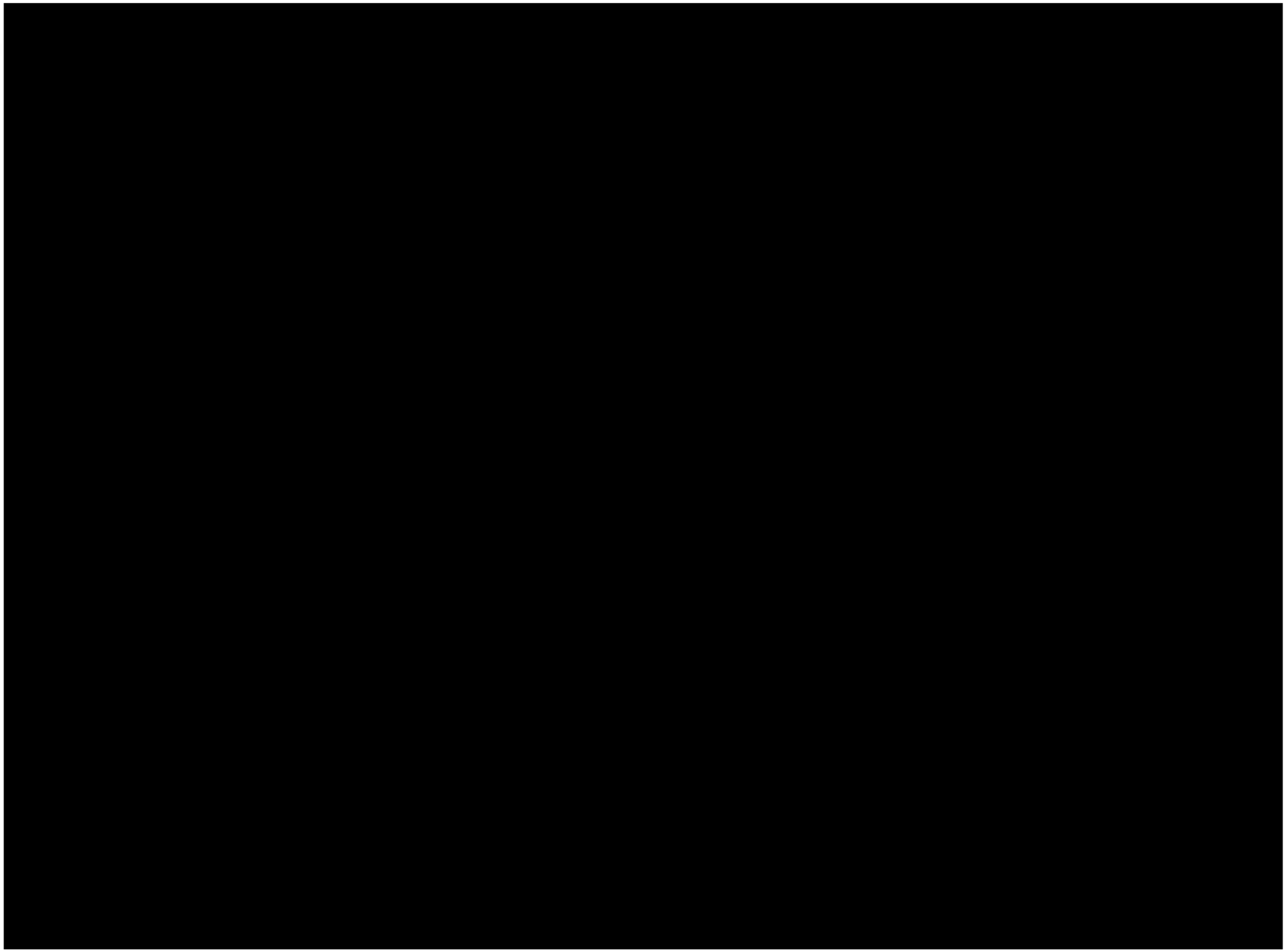
V uvedené lokalitě je dále dle návrhu územního plánu a v něm vymezené realizaci protipovodňových opatření definováno záplavové území (Q100). Mám za to, že aktuálně vymezená koncepce protipovodňové ochrany neodpovídá skutečné míře rizika a ohrožení a takto provedeným návrhem ochrany opět dochází k zásahu do vlastnických práv podatele námitek a výraznému snížení hodnoty dotčených pozemků.

Přílohy:

- soupis pozemků ve vlastnictví podatele námitek Příloha č. 1
- grafická část – snímek se zákresem pozemků ve vlastnictví podatele námitek dle Přílohy č. 1
- návrh úpravy oblasti záplavového území ve vztahu k pozemkům podatele námitek – Příloha č. 2

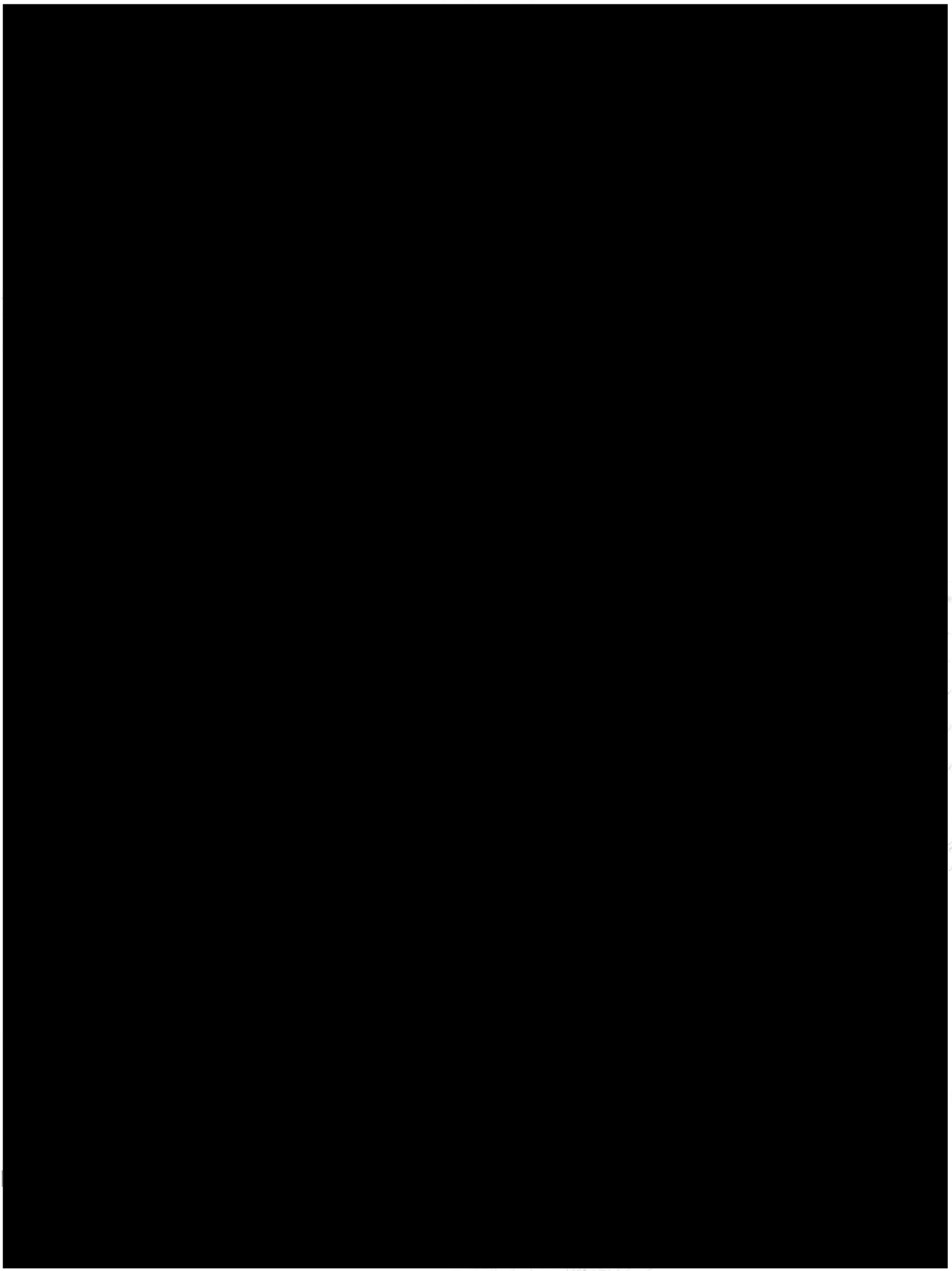
V Brně dne 29.6.2021 [redacted]

*nehodící se škrtněte



Podíl

K.Ú. ŽABOVŘESKY



MMB/0347169/2021
Námitky

MMB/0347169/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně s prvky ÚSES a protipovodňovým valem.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků p.č. v k.ú. resp. předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) a s opatřením protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.

Povinnost vymezení předmětného regionálního biocentra ÚSES - RBC JM10 a protipovodňové ochrany na území města Brna vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 "stavebního zákona" je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují, je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Ohrázování je navrženo za účelem ochrany plochy pro bydlení, tzn. ochrany obyvatel a jejich majetku. Tam, kde jsou pro to vhodné podmínky, je umožněn rozliv, zastavěné oblasti jsou ohrázovány. Vymezení retenčního prostoru je nutné pro kompenzaci omezení rozvlivu vlivem ohrázování.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

MMB/0347169/2021
Námitky

V ZÚR JMK je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna (pozn. nutno zajistit soulad s § 36 odst. (5) a § 54 odst. (6) stavebního zákona - viz výše).
Pro informaci uvádíme, že v rámci uvedených překryvných režimů, jsou na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.
Na základě uvedeného a také vzhledem k tomu, že některé z předmětných pozemků v k.ú. Žabovřesky s plochou S/a2 rozvojové lokality Zy-1 nesousedí nebo sousedí jen okrajově, není důvodné měnit plochu krajinné zeleně "K" a rozsah závazně vymezeného prvku ÚSES a opatření protipovodňové ochrany s vymezeným retenčním prostorem, které jsou v lokalitě "Žabovřeských luk" vymezeny zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní.
Nicméně i přes uvedené závěrem ještě upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.

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

1446

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 29 -06- 2021
MB: 0147772

Fyzická osoba/~~právnická osoba~~

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Kníničky, parc. č. [redacted]

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

Městská část	Kníničky
Katastrální území	Kníničky
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	pozemek parc. č. [redacted] druh pozemku: lesní pozemek, jehož součástí je stavba – budova s č. ev. [redacted] stavba pro rodinnou rekreaci
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

Podatel tímto podává **námitky proti vymezení plochy lesní** (kód plochy L) na předmětném pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. Kníničky (dále také „předmětný pozemek"), obci Brno a **žádá, aby tento pozemek byl v územním plánu města Brna vymezen jako plocha rekreace** (kód plochy R/v2, popř. kód plochy R/r1), a to z níže uvedených důvodů.

Pozemek parc. č. [redacted] na němž se nachází [redacted] a s ním funkčně spjatý pozemek parc. č. [redacted] jsou historicky (již více než 40 let) využívány právě pro účely rekreace, kdy po celou dobu existence předmětné stavby č. ev. [redacted] se na těchto pozemcích žádná lesní plocha nenachází, naopak se jedná o plochy zčásti zastavěné, jejichž primárním a defacto jediným účelem je právě rekreace. Dle závazné textové části návrhu územní plánu města Brna (kapitola 5.3.3) jsou plochy lesní vymezeny primárně za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa, takovou funkci však předmětný pozemek nemůže objektivně plnit, a to právě z výše uvedených důvodů, tedy právě proto, že se na předmětném pozemku lesní porost nenachází.

Zápis v katastru nemovitostí, který předmětný pozemek označuje jako pozemek lesní, stejně jako navrhovaný územní plán města Brna (a to jak v části textové, tak v části grafické), jsou tak v rozporu s reálným stavem předmětného pozemku.

Na podporu vymezení plochy na předmětném pozemku jakožto plochy rekreace (kód plochy R) hovoří také fakt, že objekty k rekreaci nacházející se v blízkosti předmětných pozemků, jsou v navrhovaném (i dosud platném) územním plánu označeny jako plochy rekreace (kód R/r1/i), kdy konkrétně se jedná mj. o plochy na pozemku parc. č. 848/1, o výměře 2295 m^2, zapsaném na LV č. 10001 pro k.ú. Kníničky (vlastník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno), na pozemku parc. č. 882/1, o výměře 601 m^2, zapsaném na LV č. 10001 pro k.ú. Kníničky (vlastník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno) či na pozemku parc. č. [redacted] V případě pozemků parc. č. 882/1 a [redacted] nadto došlo k změně vymezení ploch na plochy rekreace v průběhu uplynuvších 10 let, a to i přesto, že tyto pozemky se nacházejí ve větší vzdálenosti od obytné zóny (plochy bydlení) v k.ú. Kníničky než pozemek ve vlastnictví podatele. Vymezení plochy na předmětném pozemku jakožto plochy rekreace tak žádným způsobem nenaruší krajinný ráz okolí předmětného pozemku, neboť se v oblasti již plochy rekreace nachází.

Současný stav, tedy vymezení předmětného pozemku jako plochy lesa, tedy brání podateli jako vlastníkovi užívat předmětný pozemek k tomu účelu, ke kterému byl legálně historicky zřízen (se souhlasem toho času příslušného stavebního úřadu), tedy k rekreačním účelům, což snižuje hodnotu předmětného pozemku.

S ohledem na výše uvede[redacted]ozemku jakožto ploch rekreace (kód ploch[redacted]a.

V Brně dne 28.6.20[redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0347172/2021
Námitky

MMB/0347172/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou lesní a požaduje plochu rekreace "R".
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 Kníniček mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. (Upraveným) Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita vymezena jako plocha lesní.
Daná lokalita je zařazena do plochy lesní také v souladu s nejaktuálnějším podkladem "Návrh změn ÚPmB vyplývající z územní studie "Rekreační oblast Brněnská přehrada - výsledný návrh" (Pech, 2016)", který komplexně vyhodnotil stávající, ale i požadované využití celého území Brněnské přehrady.
Lokalita je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Pro informaci uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" upraveného Návrhu ÚPmB (2021) (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je pro případné stávající stavby (popř. využití území) stanoveno: "Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za daných podmínek….. (viz příslušná textová část)", a dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění některých podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území a také kap. 6.3 Základní podmínky využití území - plochy lesní).
Nadto vymezením samostatné plochy rekreace na předmětných pozemcích by vznikla tzv. "podměrečná" plocha. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti nového Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) na 0,5 ha (5 000 m2) a odůvodněných případech na 0,2 ha (2 000 m2) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud

MMB/0347172/2021
Námitky

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.
Na základě uvedeného a také z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a odůvodněné měnit předmětnou plochu lesní s vymezeným překryvným režimem, která nejlépe reflektuje využití území a je v souladu s charakterem okolního území, a není tak žádoucí zde vymezovat plochu rekreace a zintenzivňovat tak využití území na úkor pozemků určených k plnění funkcí lesa.
Závěrem uvádíme, že předmětné lesní porosty jsou dle kategorizace lesů zařazeny do kategorie lesů zvláštního určení konkrétně příměstských lesů, kde je plnění mimoprodukčních funkcí lesa nadřazeno funkcím produkčním, v tomto případě z důvodu oprávněného zájmu zvýšené rekreační funkce, kterou v daném území historicky nabízí a poskytuje vymezená Rekreační oblast Brněnská přehrada.

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

1445

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: 0347176
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Kníničky, parc. č [redacted]

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

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

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání nejsou přiloženy přílohy.

Podatel tímto podává **námitky proti vymezení plochy lesní** (kód plochy L) na předmětných pozemcích parc. č [redacted] v k.ú. Kníničky (dále také „předmětné pozemky"), obci Brno a **žádá, aby tyto pozemky byly v územním plánu města Brna vymezeny jako plochy rekreace** (kód plochy R/v2, popř. kód plochy R/r1), a to z níže uvedených důvodů.

Předmětné pozemky jsou funkčně spjaté s pozemkem parc. č. [redacted] v k.ú. Kníničky, kdy stejně jako tento pozemek, jsou i předmětné pozemky historicky (již více než 40 let) využívány pro účely rekreace, kdy po celou tuto dobu se na předmětných pozemcích nenachází lesní plocha, tak jak je aktuálně vyznačeno v návrhu územního plánu města Brna. Dle závazné textové části návrhu územní plánu města Brna (kapitola 5.3.3) jsou plochy lesní vymezeny primárně za účelem zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa, takovou funkci však předmětné pozemky nemohou objektivně plnit, a to právě proto, že se na předmětných pozemcích lesní porost nenachází. Předmětné pozemky parc. č [redacted] nadto zajišťují přístup od vodní plochy Brněnské přehrady na pozemky parc. č [redacted] k.ú. Kníničky, na němž se nachází stavba pro rodinnou rekreaci (jehož vlastníkem je otec podatele, [redacted] a sjednocení vymezení předmětných pozemků a pozemku parc. č [redacted] tak vytvoří jednotný, funkčně spjatý celek sloužící rekreaci, a to jak vlastníků pozemků, tak případných třetích osob.

Na podporu vymezení ploch na předmětných pozemcích jakožto ploch rekreace (kód plochy R) hovoří také fakt, že objekty k rekreaci nacházející se v blízkosti předmětných pozemků, jsou v navrhovaném (i dosud platném) územním plánu označeny jako plochy rekreace (kód R/r1/i), kdy konkrétně se jedná mj. o plochy na pozemku parc. č. 848/1, o výměře 2295 m^2, zapsaném na LV č. 10001 pro k.ú. Kníničky (vlastník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno), na pozemku parc. č. 882/1, o výměře 601 m^2, zapsaném na LV č. 10001 pro k.ú. Kníničky (vlastník: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno) či na pozemku parc. č [redacted] k.ú. Kníničky [redacted] V případě pozemků parc. č. 882/1 a 882/2 nadto došlo k změně vymezení ploch na plochy rekreace v průběhu uplynuvších 10 let, a to i přesto, že tyto pozemky se nacházejí ve větší vzdálenosti od obytné zóny (plochy bydlení) v k.ú. Kníničky než pozemky ve vlastnictví podatele. Vymezení plochy na předmětných pozemcích jakožto plochy rekreace tak žádným způsobem nenaruší krajinný ráz okolí předmětných pozemků, neboť se v oblasti již plochy rekreace nach[redacted]

S ohledem na výše uvedené ted[redacted]emcích jakožto ploch rekreace (kód plochy R/v[redacted]

V Brně dne 28.6.2021 .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0347176/2021
Námitky

MMB/0347176/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou lesní a požaduje plochu rekreace "R".
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě 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 Kníniček mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. (Upraveným) Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětná lokalita vymezena jako plocha lesní.
Daná lokalita je zařazena do plochy lesní také v souladu s nejaktuálnějším podkladem "Návrh změn ÚPmB vyplývající z územní studie "Rekreační oblast Brněnská přehrada - výsledný návrh" (Pech, 2016)", který komplexně vyhodnotil stávající, ale i požadované využití celého území Brněnské přehrady.
Lokalita je také součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisy. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Pro informaci uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" upraveného Návrhu ÚPmB (2021) (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je pro případné stávající stavby (popř. využití území) stanoveno: "Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za daných podmínek….. (viz příslušná textová část)", a dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění některých podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území a také kap. 6.3 Základní podmínky využití území - plochy lesní).
Nadto vymezením samostatné plochy rekreace na předmětných pozemcích by vznikla tzv. "podměrečná" plocha. Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti nového Územního plánu byla totiž stanovena minimální velikost plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) na 0,5 ha (5 000 m2) a odůvodněných případech na 0,2 ha (2 000 m2) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud

MMB/0347176/2021
Námitky

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.
Na základě uvedeného a také z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a odůvodněné měnit předmětnou plochu lesní s vymezeným překryvným režimem, která nejlépe reflektuje využití území a je v souladu s charakterem okolního území, a není tak žádoucí zde vymezovat plochu rekreace a zintenzivňovat tak využití území na úkor pozemků určených k plnění funkcí lesa.
Závěrem uvádíme, že předmětné lesní porosty jsou dle kategorizace lesů zařazeny do kategorie lesů zvláštního určení konkrétně příměstských lesů, kde je plnění mimoprodukčních funkcí lesa nadřazeno funkcím produkčním, v tomto případě z důvodu oprávněného zájmu zvýšené rekreační funkce, kterou v daném území historicky nabízí a poskytuje vymezená Rekreační oblast Brněnská přehrada.

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

2237

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: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347186
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Žebětín parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

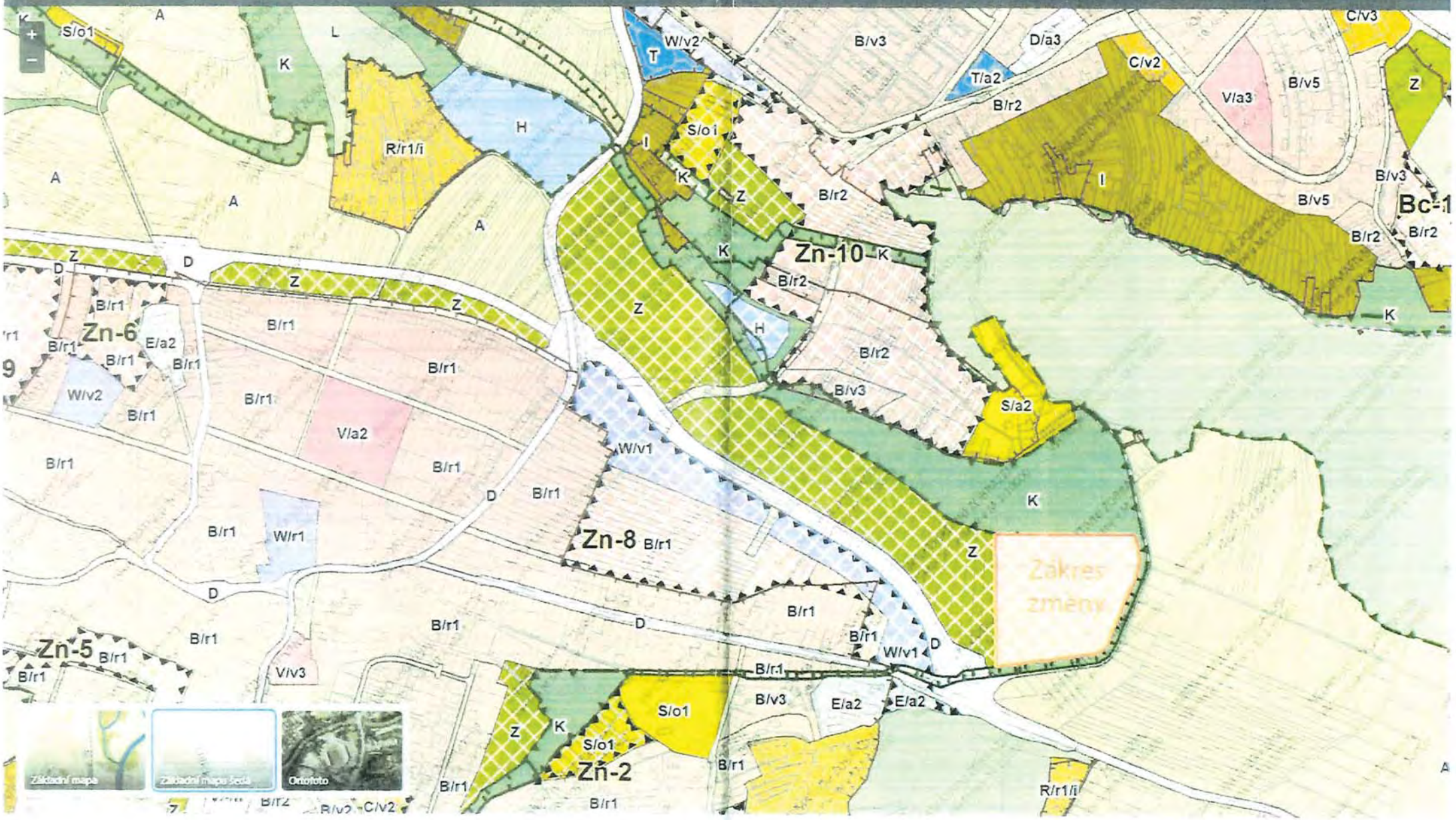
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V BRNĚ dne 28 6 2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


Zn-10
Zn-8
Zn-6
Zn-5
Zn-2
Bc-1
Zákres změny
Základní mapa
Základní mapa šedá
Ortofoto

MMB/0347186/2021
Námitky

MMB/0347186/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

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

2053

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového územního plánu**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347242
Příl.:

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	[redacted]

Upřesnění obsahu námitky

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Pozemek parc. č[redacted] v mém vlastnictví, a také přímo sousedící pozemek parc. č[redacted] jsou dlouhodobě využíván jako zahrady.

Nesouhlasím s návrhem zařazení pozemků do návrhových ploch městské zeleně a žádám o přeřazení do plochy stabilizované, konkrétně plochy zahrádek nebo rekreace.

Toto opírám o následující důvody:

1. Pozemky jsou pro veřejnost velmi obtížně přístupné a rovněž nebezpečné, jelikož zde dochází k drolení skály a odpadávání velkých kusů kamene. Za poslední dva roky odpadlo kamení v součtu přes deset tun.
2. Pozemky jsem na základě pachtovní smlouvy s městem Brnem převzal ve zbídačeném stavu, kdy zde pobývali bezdomovci a drogově závislé nepřizpůsobivé osoby. Pozemky již několik let rekultivuji a rovněž jsem je zabezpečil opravou dřívějšího oplocení tak, aby nehrozil pád z velké výšky.
3. Abych měl na pozemky přístup a byl schopen rekultivaci provést, musel jsem se přestěhovat na přilehlou ulici Jaroslava Foglara, kde již několik let bydlím i s manželkou a třemi dětmi.
4. Z nápojných bodů na ulici Jaroslava Foglara jsem pozemky napojil na síť elektrické energie.
5. Pomohl jsem zajistit kompletní výměnu vodovodu vedoucího na pozemky z ulice Vídeňská, kterým jsou

obslouženy také další zahrady v této lokalitě.

6. Zahradu využívám jako sklad a zázemí pro veřejně prospěšný projekt Komunitní zahrady nejen pro Gymnázium Brno, Vídeňská - tato je zřízena na pozemcích parc. č. 1183/1, 1183/2, 1182, 1181, 1180 a 1179/1 v k.ú. Štýřice.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0347242/2021
Námitky

MMB/0347242/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Tento pozemek se aktuálně nachází ve vlastnictví města, kde je umisťování ploch veřejně přístupné zeleně vhodné. Plocha zeleně je zde dlouhodobě sledovanou koncepcí rozvoje území, proto není změna plochy na plochu zahrádek nebo rekreace ve veřejném zájmu. Vzhledem k vašemu vlastnictví objektu bude nutné před realizací zeleně ze strany města majetkoprávní vypořádání, smluvní vztahy k pozemkům nejsou předmětem řešení v územím plánu. Do doby realizace cílového stavu plochy lze legálně povolené nebo umístěné objekty užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kap. 6.2. závazné textové části).

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1302

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového územního plánu**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	[redacted]
Jsem občan města Brna	Jsme vlastníky pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou. Katastrální území Bosonohy parc. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347247
Příl.:

Upřesnění obsahu námitky

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

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

1

Pozemek **parc. č** [redacted] který vlastníme, je **ve stávajícím územním plánu z cca 30% veden jako plocha SJ** (smíšené plochy centrálního charakteru), a to s indexem IPP 0,8-1,0.

Návrh nového územního plánu však toto využití **mění na směs různých typů ploch, které jsou komerčně nevyužitelné** - plochy zeleně, dopravy či veřejných prostranství.

S touto změnou zásadně nesouhlasíme, jelikož by tím došlo ke znehodnocení našeho vlastnického práva.

1

2

Na pozemku **parc. č** [redacted] **nesouhlasíme s využitím pro dopravu**, ale žádáme o využití např. pro výrobu nebo služby.

2

V Brně dne 29. 6. 2021

Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0347247/2021
Námitky

MMB/0347247/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vlastníkem pozemku je namítáno, že Návrh na parc. č. 2227/65 v k.ú. Bosonohy mění funkční využití na směs různých typů, které nejsou dle vlastníka komerčně využitelné.
Návrh ÚPmB vymezuje na pozemku podatele plochy městské zeleně, dopravy, veřejných prostranství, bydlení a zahrádek, tato koncepce území již byla založena ve všech předchozích variantách Konceptu. Lze konstatovat, že i v současném územním plánu je na parcele podatele navržena směs funkcí, to je ovlivněno zejména budoucím řešením dopravního systému určeného pro rozvoj zástavby na území Bosonoh. Také platný ÚP na této parcele vymezuje plochu pro dopravu a limituje tímto využití pozemku podobným způsobem. Podle upraveného Návrhu ÚPmB leží výrazně podlouhlá a úzká parcela na rozhraní lokalit By-2 a By-4 a je dotčena dopravními záměry By/3 a By/31. Pozemek parc. č. 2227/65 v k.ú. Bosonohy je rovněž součástí území, ve kterém je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie ÚS-20, která podrobně prověří koncepci rozvoje území Bosonohy-Pražská a zpřesní napojení rozvojových lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu. Při podrobnějším řešení dopravní infrastruktury může docházet následně ke zpřesnění hranic jednotlivých funkčních ploch RZV. Projednávaný návrh funkčního využití a prostorového uspořádání území vychází z koncepce nového územního plánu a ze sledovaných principů, na kterých byl Návrh tvořen, jistě může způsobit jak pozitivní, tak negativní dopad do konkrétního území, přičemž to samo o sobě ještě může podléhat subjektivnímu hodnocení, ale nelze a priori tvrdit, že dochází k jakkoli nestandardnímu či nezákonnému postupu. Z výše uvedených důvodů nelze vyslovený názor a požadavek podatele zohlednit.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D na pozemku p.č. 2450/317 v k.ú. Bosonohy.
Již v současném územním plánu je pozemek podatele součástí plochy pro dopravu. V rámci Návrhu nového územního plánu pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně řešení a předmětný pozemek zůstává i nadále součástí plochy dopravní infrastruktury D ve shodném rozsahu, tedy nedochází ke změně oproti současnému stavu.
Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

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

1419

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh nového územního plánu

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347256
Příl.:

Upřesnění obsahu námitky

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

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Opakovaně nesouhlasím s navrhovaným umístěním obslužné komunikace v kolmém směru na stávající pozemky, která protíná mé pozemky, na kterých jsou zahrady mezi již postavenými viladomy, a plánuje pokračovat i na sousední parcely [redacted]

Já i všichni zmínění sousedé s navrhovaným umístěním obslužné komunikace důrazně nesouhlasíme, máme již komunikace vybudovány.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0347255/2021
Námitky

MMB/0347255/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství v rozvojové lokalitě Be-6, konkrétně je vysloven nesouhlas s obslužnou komunikací vedoucí napříč dolní částí pozemků v podání uvedených.
Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené územní studií. Povinnost vymezení veřejných prostranství je stanovena v §7 odst. 2 Vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m2). Dotčená plocha veřejného prostranství byla vymezena již ve všech třech variantách projednaného Konceptu ÚP. Poloha tohoto veřejného prostranství je rovněž v souladu s řešením dříve zpracované územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 11/2017), která řešení území Červeného kopce komplexně prověřila. V ÚP byly vymezeny základní koridory obsluhy území v souladu s řešením uvedené územní studie a principy kompaktního města - jde o nabídku možné intenzifikace území z hlediska tvaru dlouhých a úzkých parcel.
Pokud se jedná o zohlednění existujících staveb v území, tak legální stavby v souladu s cílovým využitím území budou zohledněny v rámci dalších podrobnějších projektových dokumentací, případně řešeny v rámci majetkoprávního vypořádání.
Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět a z důvodu zachování kontinuity řešení nové územně-plánovací dokumentace je vhodné a účelné zatřídění plochy ponechat.

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

1305

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh nového územního plánu

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347267
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba	
Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	[redacted]
Jsem občan města Brna	Jsem spoluvlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bosonohy, parc. č. [redacted]

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Jsem spoluvlastnicí pozemků p. [redacted] které jsou ve stávajícím územním plánu vedeny jako plocha **všeobecného bydlení v rozsahu cca 80% s indexem IPP 0,8**.

Dle návrhu nového územního plánu ve verzi 2021 by došlo **k transformaci do plochy komunikace.**

S navrhovanou změnou nesouhlasím z následujících důvodů:

1. Došlo by k **zásadnímu znehodnocení pozemků v soukromém vlastnictví, s nimiž počítám pro výstavbu**.
2. Stávající územní plán počítá s umístěním severojižní komunikace těsně v sousedství učiliště, kdežto **návrh nového územního plánu posouvá komunikaci na moje pozemky**. S tímto nesouhlasím.
3. [redacted]

1

1

Počítáme s koridorem pro městský bulvár a případnou tramvaj, který bude celý projekt respektovat a nechá jej projít přes naše pozemky s patřičnými odstupovými vzdálenostmi.

Po naší námitce z roku 2020 nepočítáme se smyčkou tramvaje a naprosto jasně počítáme s tím, že sem nebude navrácena.

2

Na pozemku p. [redacted] **nesouhlasím s využitím pro dopravu**, ale žádám o využití např. pro výrobu nebo služby.

2

ŽĎÁŽE z. SÁZAVOU V..... dne 29.6.2021	Podpis: ...[redacted].....

MMB/0347267/2021
Námitky

MMB/0347267/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy veřejného prostranství na v podání uvedených pozemcích, jenž je součástí rozvojové lokality By-5.

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

Dotčené území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS-19 Bosonohy Kostky. Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, s důrazem na prostupnost územím a začlenění tramvajové tratě (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 nyní námitce vyhovět.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D na pozemku p.č. 2450/317 v k.ú. Bosonohy.

Již v současném územním plánu je pozemek podatele součástí plochy pro dopravu. V rámci Návrhu nového územního plánu pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně řešení a předmětný pozemek zůstává i nadále součástí plochy dopravní infrastruktury D ve shodném rozsahu, tedy nedochází ke změně oproti současnému stavu.

Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

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

1304

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh nového územního plánu

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347282
Příl.:

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsem spoluvlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Jsem spoluvlastnicí pozemků **p. č.** [redacted] které jsou ve stávajícím územním plánu vedeny jako plocha **všeobecného bydlení v rozsahu cca 80% s indexem IPP 0,8**.

Dle návrhu nového územního plánu ve verzi 2021 by došlo **k transformaci do plochy komunikace.**

S navrhovanou změnou nesouhlasím z následujících důvodů:

1. Došlo by k **zásadnímu znehodnocení pozemků v soukromém vlastnictví, s nimiž počítám pro výstavbu**.
2. Stávající územní plán počítá s umístěním severojižní komunikace těsně v sousedství učiliště, kdežto **návrh nového územního plánu posouvá komunikaci na moje pozemky**. S tímto nesouhlasím.
3. [redacted]

Počítáme s koridorem pro městský bulvár a případnou tramvaj, který bude celý projekt respektovat a nechá jej projít přes naše pozemky s patřičnými odstupovými vzdálenostmi.

Po naší námitce z roku 2020 nepočítáme se smyčkou tramvaje a naprosto jasně počítáme s tím, že sem nebude navrácena.

1

1

2

Na pozemku **p. č.** [redacted] **nesouhlasím s využitím pro dopravu**, ale žádám o využití např. pro výrobu nebo služby.

2

V Jeříně dne 29.06.2021	Podpis: [redacted]

MMB/0347282/2021
Námitky

MMB/0347282/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Námitka nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy veřejného prostranství na v podání uvedených pozemcích, jenž je součástí rozvojové lokality By-5.
Územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v místech žádoucích prostupů územím. Veřejná prostranství vytvářejí dostupnou a prostupnou síť ulic, náměstí, parků a dalších veřejně přístupných ploch, jejich součástí je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města. Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymezit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m2. Návrhové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem splnění tohoto požadavku – budou sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení. Z územního hlediska nelze o plochách veřejných prostranství a zeleně hovořit jako o znehodnocených pozemcích, naopak se jedná o pozemky, které přináší do území požadovanou kvalitu obytného prostředí. Tyto plochy jsou vymezovány s ohledem na vlastnictví především na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna. Vzhledem k tomu, že město Brno nemá ve svém vlastnictví dostatek svých pozemků, nelze plochy pro veřejná prostranství v dostatečné míře bez částečného využití soukromých pozemků a jejich přeparcelace zajistit. Tak jako v jiných lokalitách záleží na vzájemné dohodě vlastníků pozemků.
Dotčené území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS-19 Bosonohy Kostky. Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, s důrazem na prostupnost územím a začlenění tramvajové tratě (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 nyní námitce vyhovět.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D na pozemku p.č. 2450/317 v k.ú. Bosonohy.
Již v současném územním plánu je pozemek podatele součástí plochy pro dopravu. V rámci Návrhu nového územního plánu pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně řešení a předmětný pozemek zůstává i nadále součástí plochy dopravní infrastruktury D ve shodném rozsahu, tedy nedochází ke změně oproti současnému stavu.
Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1303

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového územního plánu**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
dne: 29 -06- 2021
MMB: 0347289

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou. Katastrální území Bosonohy parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Pozemek p. č [redacted] který vlastním, je v návrhu nového územního plánu veden jako plocha zeleně. S touto změnou zásadně nesouhlasím.

Žádám o změnu funkčního využití na plochu bydlení, a to z následujících důvodů:

1. Dlouhodobě žádám o využití svého pozemku jako stavebního z důvodu řešení celého území navazujícího na sousední pozemek č. [redacted] který je podle stávajícího územního plánu veden jako stavební s IPP až 2.0.
2. Dále se domnívám, že pozemky v této lokalitě by měly být využity primárně pro bydlení z důvodu, že je do lokality plánováno dopravní napojení ve vysoké kapacitě včetně tramvajové trati.
3. Ze spolupráce s [redacted] jsem informován, že v případě umístění tramvajové smyčky do těžební jámy bývalé Cihelny, by mohlo dojít ke změně funkčního využití mých pozemků na plochu pro bydlení. Svoje pozemky jsem připraven do této výměny poskytnout.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0347289/2021
Námitky

MMB/0347289/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek, tedy i veřejné zeleně pro širokou skupinu obyvatel. Pozemek p.č. 3206/26 v k.ú. Bosonohy je v platném ÚPmB součástí plochy zemědělského půdního fondu a již v projednaném konceptu bylo uvažováno o změně na jiné, ale přesto stále nestavební využití. Zastavitelných ploch pro bydlení je v předmětném území navrženo dostatek a jejich další rozšíření není žádoucí i z důvodu návaznosti na cenné přírodní zázemí lokality. Významným limitujícím faktorem pro stavební využití lokality je zde také ochranné pásmo VTL plynovodu a půdy ZPF I a II. třídy ochrany. Do doby realizace cílového stavu plochy, kdy se předpokládá majetkoprávní vypořádání a které může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu lze pozemek využívat současným způsobem na základě obecných podmínek využití území, uvedených v kapitole 6.2 závazné textové části.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1994

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Návrh územního plánu města Brna, v jeho podobě podle stavu v 06/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347294
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická 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 [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☒ ano
☒ ne

Využívám svého práva vlastníka pozemků parc č. [redacted] po skončení katastrálního řízení též pozemku p.č. [redacted] v zájmovém území k.ú. Líšeň, a podávám opakované námitky proti Návrhu územního plánu města Brna, pro k.ú. Líšeň, území mezi ulicí Novolíšeňskou a Trnkovou, v jeho části zahrnující zmíněné pozemky („zájmové území") – viz Příloha č. 1.

Svoje námitky jsem podal již proti předchozí podobě připravovaného Územního plánu města Brna v 06/2020. Těmto mým námitkám nebylo vyhověno a způsob řešení a využití zájmového území zůstal nezměněn. Plocha zájmového území proti jeho současnému (dosud platnému) řešení v územním plánu byla podrobena parcelaci, když dosavadní plochy ve skupině SO s IPP 0,8 byly rozparcelovány na ostrůvky W/v3 (plocha komerční vybavenosti s omezenou výškou staveb) a dále na B/v3 (plocha bydlení s omezenou výškou staveb) – viz Příloha č. 2 až 5.

Dosud platné využití zájmového území mezi ulicemi Novolíšeňská a Trnkova ve skupině SO s IPP 0,8 v principu zakládalo pro všechny vlastníky pozemků potenciálně obdobné využití. Nyní předložený návrh však zakládá pro dané území diskriminační účinky od možnosti lukrativního využití pozemků v rámci kategorie C/v5, přes kategorii B/v3, až po problematické a málo rentabilní využití pozemků v kategorii W/v3.

Tento návrh není příliš logický. Je sice z formálního hlediska a z pohledu koncepčních teorií možný,

ale nemůže zcela pomíjet legitimní práva a legitimní oprávněné zájmy osob, které mají k dotčeným pozemkům vlastnická práva požívající nejvyšší právní ochrany.

Důrazně nesouhlasím se zahrnutím celé plochy mého zájmového území mezi ulicí Novolíšeňská a ulicí Trnkova v její koncové části před zaústěním do ulice Novolíšeňská do plochy kategorie W/v3. Požaduji, aby když ne celá, tak **alespoň významná část této plochy, tedy část zahrnující pozemky v mém vlastnictví a sousedící s plochou kategorie B/v3 byla připojena, resp. spojena do jediné plochy v kategorii C/v5, popřípadě v kategorii C/v3.** Tento požadavek považuji nejen za věcný a důvodný, ale také za logický ve vztahu k širšímu území. Za zcel krajní, ještě snad akceptovatelné řešení považuji spojení pozemků v mém vlastnictví se sousedními pozemky v kategorii B/v3 do jediné plochy v kategorii B/v3.

Zdůrazňuji významný fakt, že podle projednávaného návrhu Územního plánu města Brna má dojít v tomto území k usměrnění dopravy, se kterým lze očekávat snížení dopravní zátěže ve zbytkové části ulice Trnkova přiléhající k nyní navrženým plochám W/v3, B/v3 a T, která se má změnit na veřejné prostranství.

V Návrhu územního plánu města Brna došlo ke změně ve využití nejen mého zájmového území, ale též v plochách blíže přiléhajících. To však způsobem, který z hlediska mých záměrů na využití pozemků nevýhodný. Moje zájmové území se návrhem přesouvá do oblasti komerční vybavenosti, která je poplatná veřejnému či komunálnímu zájmu, mimo rámec developerských aktivit. Navazující území, která dosud byla také v kategorii SO, však jsou v návrhu změny na ploch B/v3 a přes ulici navazující na C/v5, tedy na stabilizované plochy bydlení, resp. stabilizované plochy smíšené obytné.

Aktuálně předložený návrh mě zásadně omezuje při nakládání s pozemky v mém vlastnictví a usměrňuje mé budoucí rozhodování zcela nežádoucím způsobem a směrem. V případě, že návrh v aktuální podobě územního plánu zůstane v mém zájmovém území nezměněn, budu nucen se legitimním způsobem bránit.

Požaduji, aby v Návrhu územního plánu města Brna bylo území, jeho součástí jsou pozemky parc. č[redacted] zahrnuto z hlediska účelů využití do kategorie stabilizované plochy smíšené obytné (C/v5) nebo do kategorie stabilizované plochy obytné (B/v3).

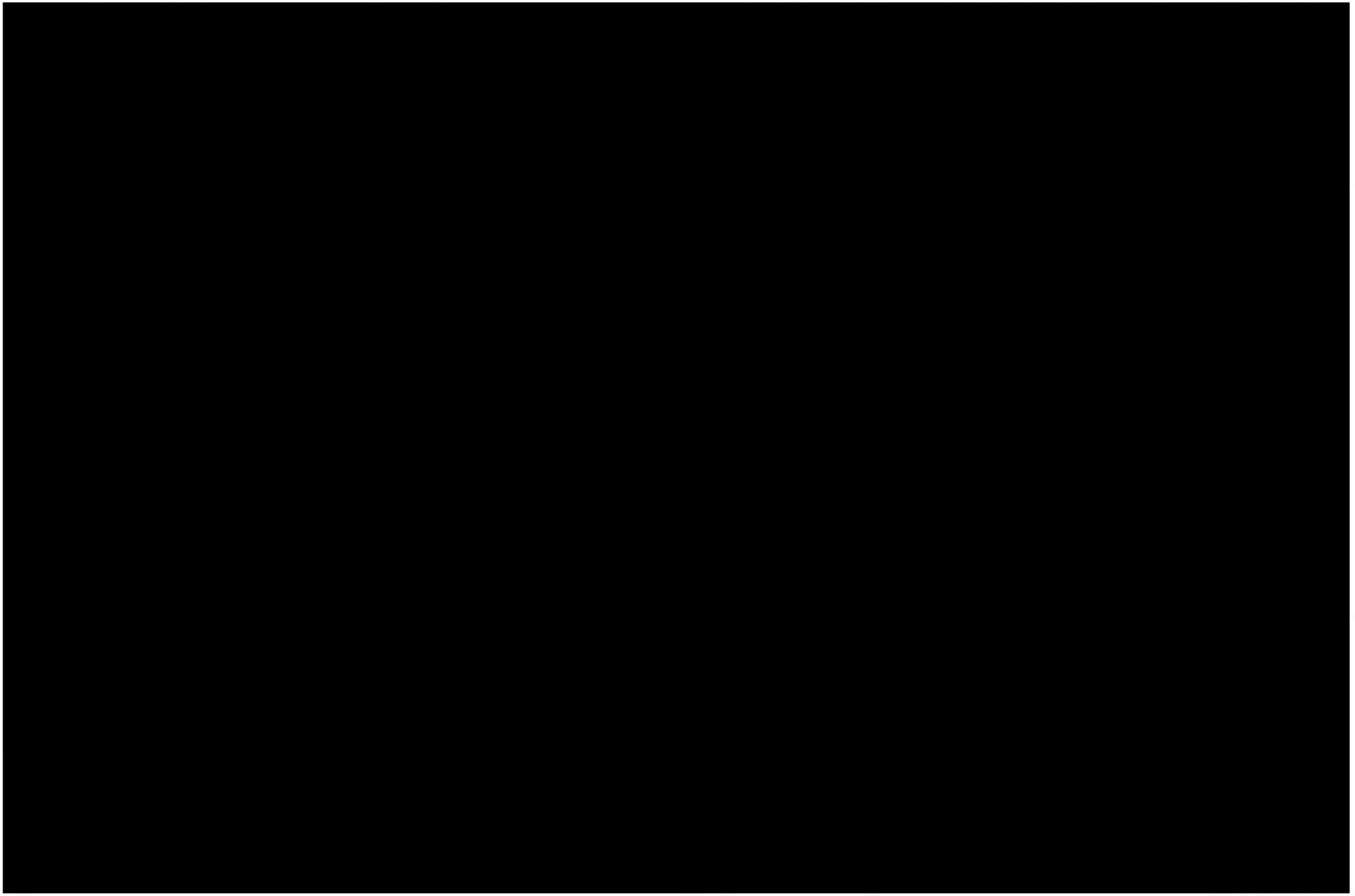
Jako dotčený vlastník pozemků žádám, abych byl písemně vyrozuměn o vyřízení těchto mých námitek. Takovou informaci mi laskavě zašlete na email: ivo.stuchal@senso.cz

Přílohy: 5 – dle textu

V Brně, dne 29.06.2021	Podpi[redacted]

**nehodící se škrtněte*

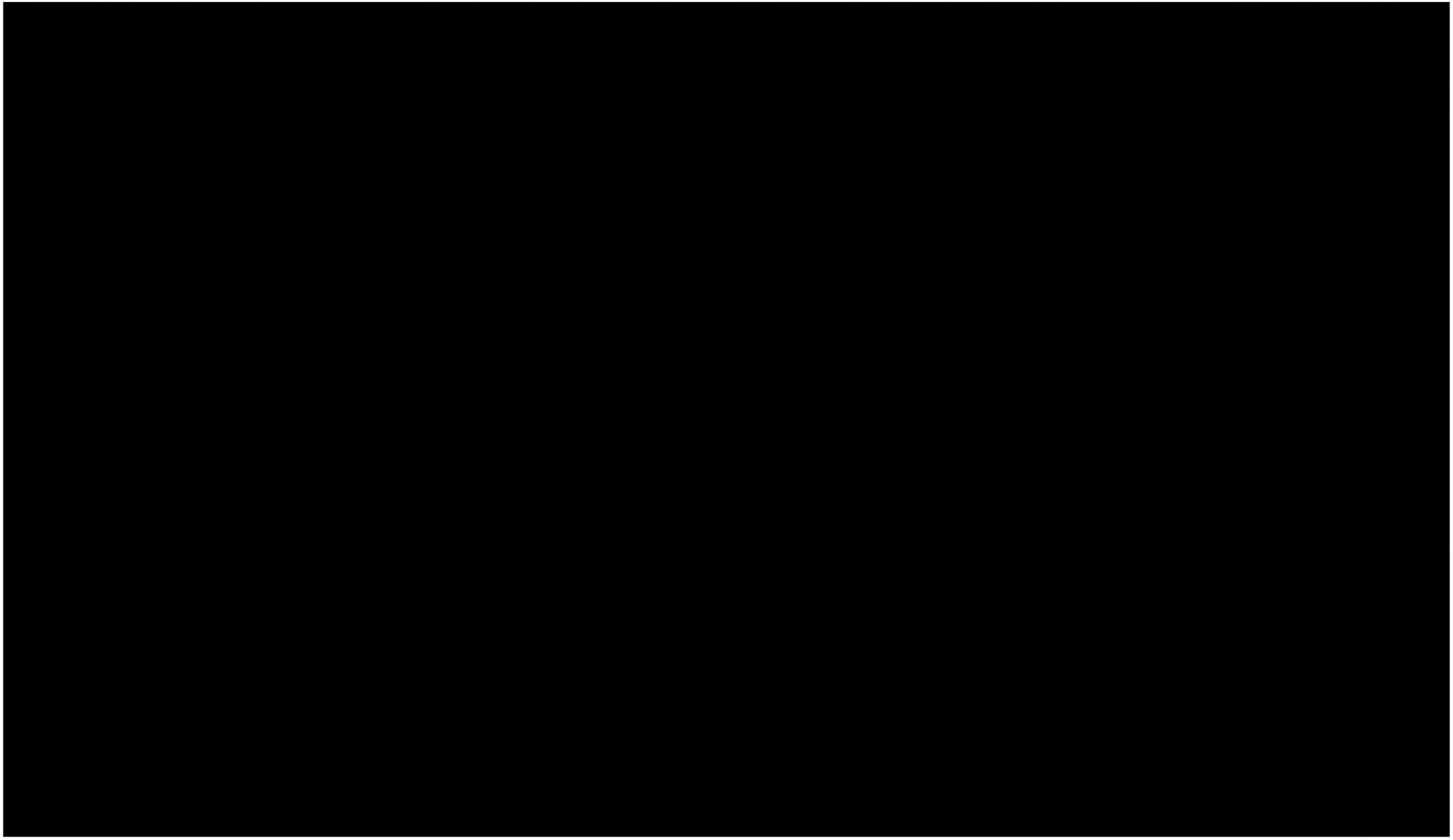
Příloha č. 1



[redacted]

Příloha č. 2

Připravovaný Územní plán města Brna



100 m

1 : 4 349

stav 06/2021

Příloha č. 3

1:5000 100m

https://gis.brno.cz/ags/upmb/

Příloha č. 4

1 : 5000 | 100m

https://gis.brno.cz/ags/upmb/

Příloha č. 5

1 : 5000 100m

MMB/0347294/2021
Námitky

MMB/0347294/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje změnu plochy komerční vybavenosti, které jsou součástí pozemky 4422/32, 4422/56, 4422/57 a 4422/58, k. ú. Líšeň na plochu smíšenou obytnou C/v5 nebo C/v3, případně na plochu bydlení B/v3. Vzhledem ke skutečnosti, že plocha SO dle stávajícího územního plánu a plocha komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu jsou co do rozsahu možného využití obdobné, představuje návrh územního plánu kontinuitu v územním plánování. Plochy SO, které jsou v předmětné lokalitě vymezeny dle současného územního plánu, umožňují stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy. Plochy komerční vybavenosti dle návrhu územního plánu umožňují bydlení za podmínky zachování polyfunkčnosti v ploše. Z výše uvedeného je patrné, že podmínky pro stavby pro bydlení jsou obdobné. Cílem předmětné plochy je zajištění komerční vybavenosti ve vhodné lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Změna využití plochy není důvodná. Zatímco stávající ÚPmB reguluje výšku staveb nepřímo prostřednictvím IPP, návrh reguluje výšku staveb přímo prostřednictvím výškových úrovní. Vzhledem k tomuto rozdílu v přístupu způsobu, nelze tyto regulace mezi sebou porovnávat. Obecně však lze konstatovat, že výšková úroveň 3 a IPP 1 nejsou v nepřiměřeném nepoměru. Hodnota 3 je stanovena s ohledem na výškovou úroveň okolní zástavby, zejména plochy komerční vybavenosti, u kterých je zpravidla stanovena nižší hodnota úrovně zástavby - jedná se o urbanistický záměr. V plochách s výškovou úrovní 3 je možné, při plnění podmínek kladených ÚPmB, umisťovat lokální dominanty do 25 metrů. Závěrem lze uvést, že sousedící plocha bydlení je stabilizována dle aktuálního, skutečného způsobu využití, kdežto plocha komerční vybavenosti je plochou návrhovou.

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

2261

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 28 -06- 2021
0347502
Č.j. MMB:
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Líšeň (612 405) parc. č.

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

V Brně dne 25.6.2021	Podp[redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

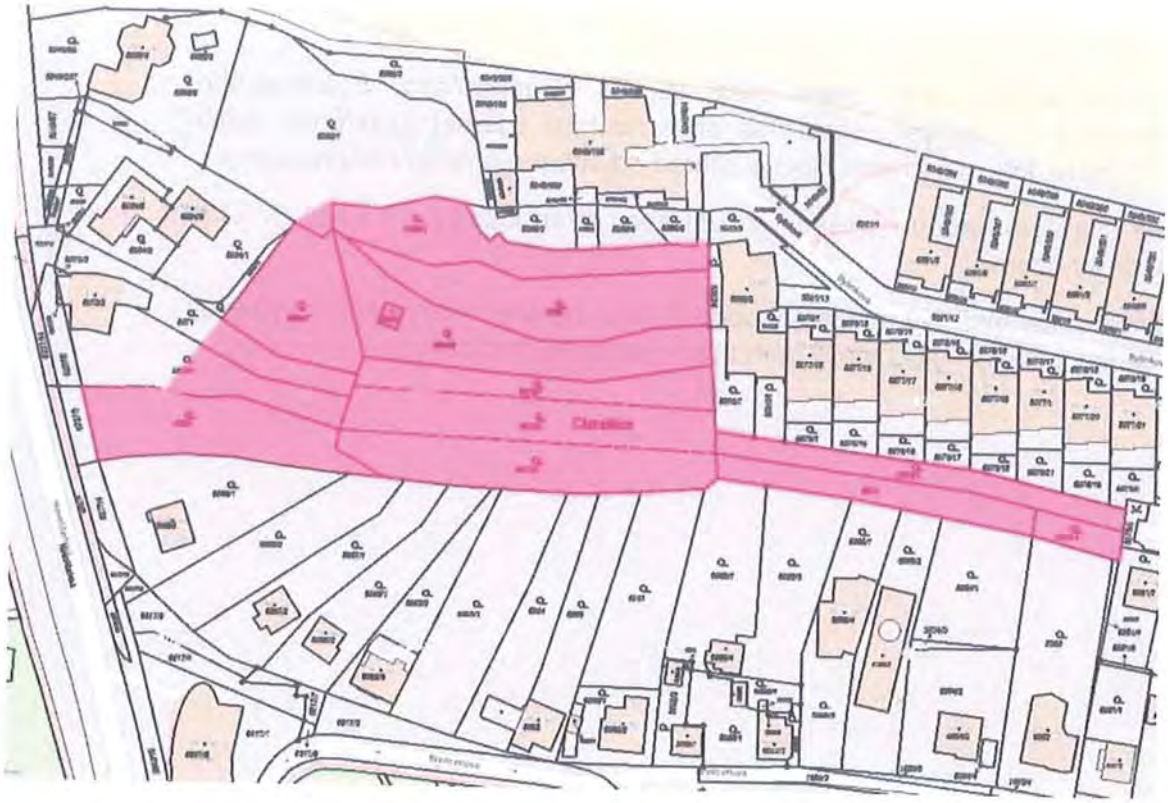
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

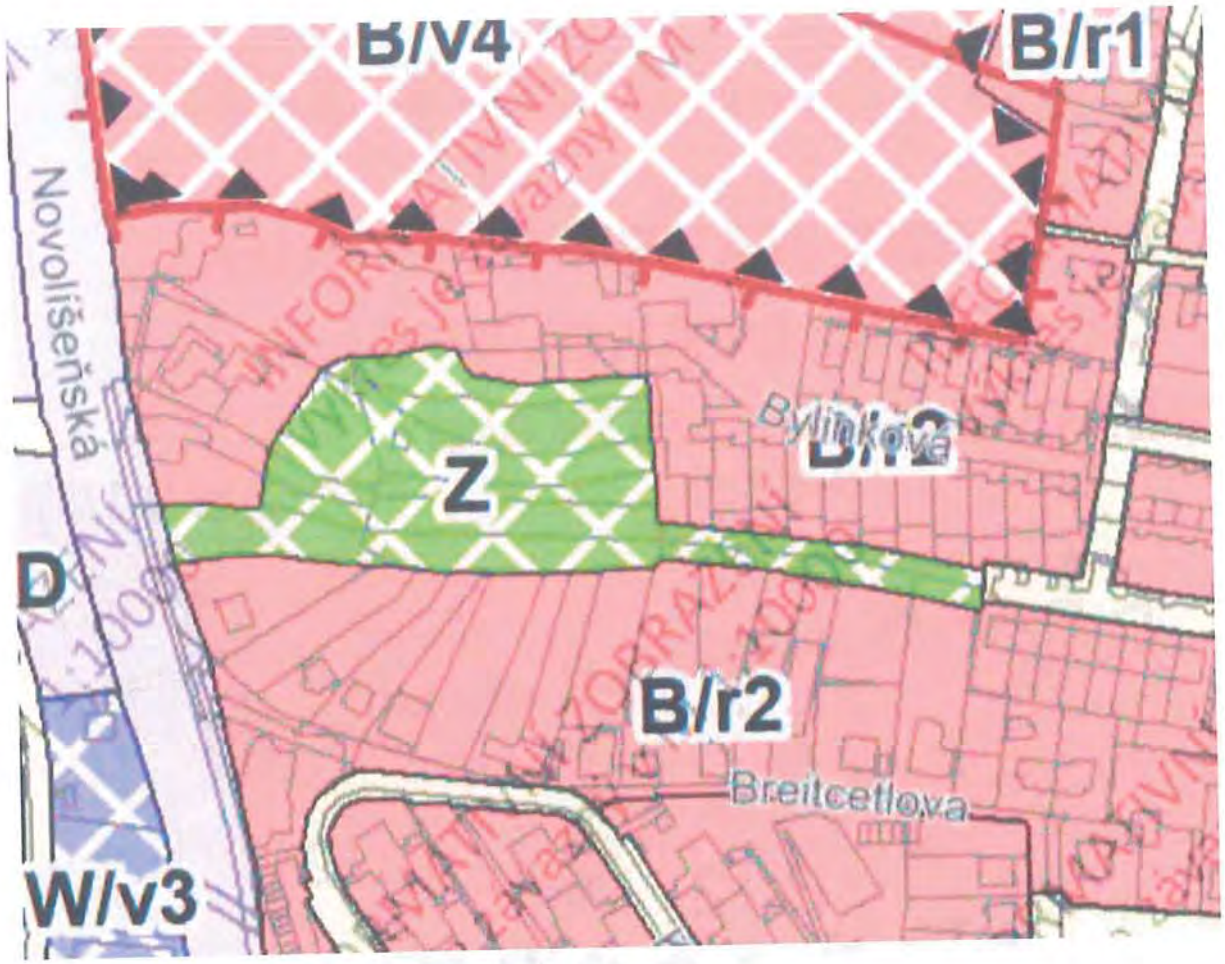
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

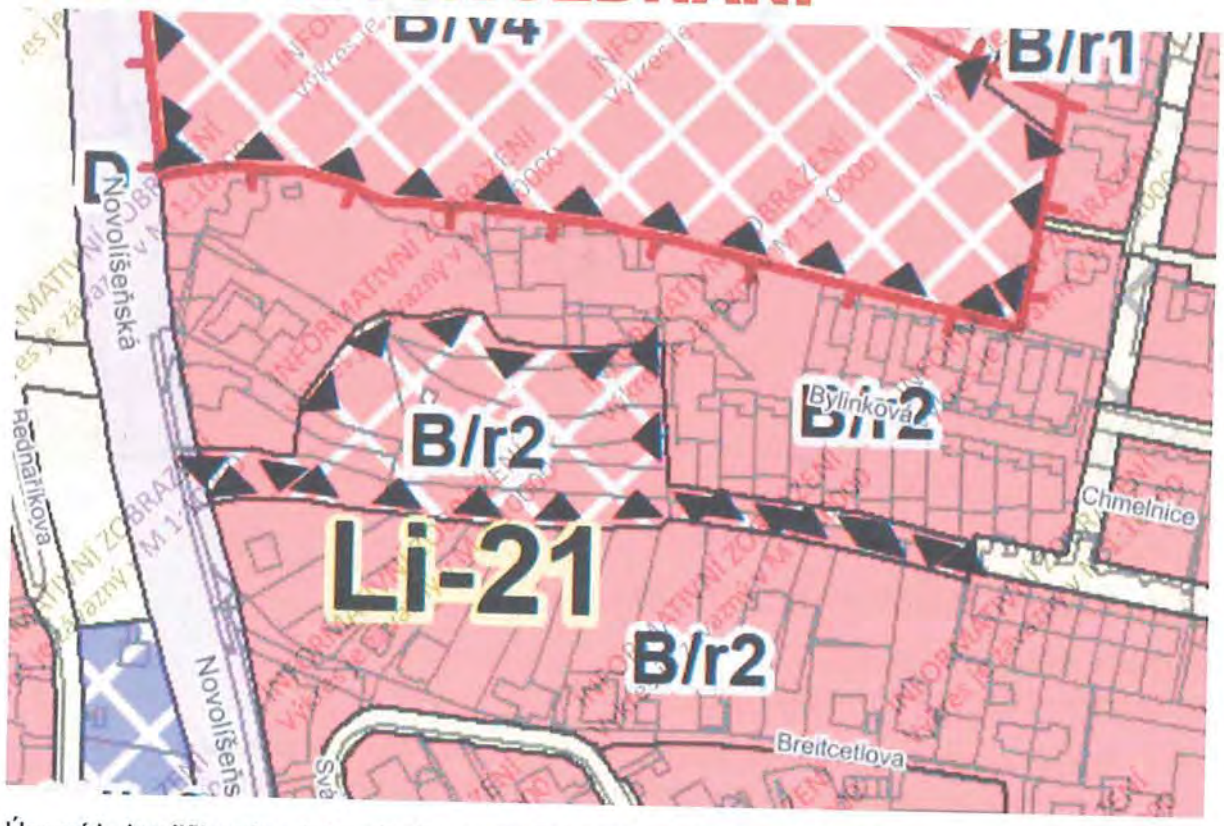
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

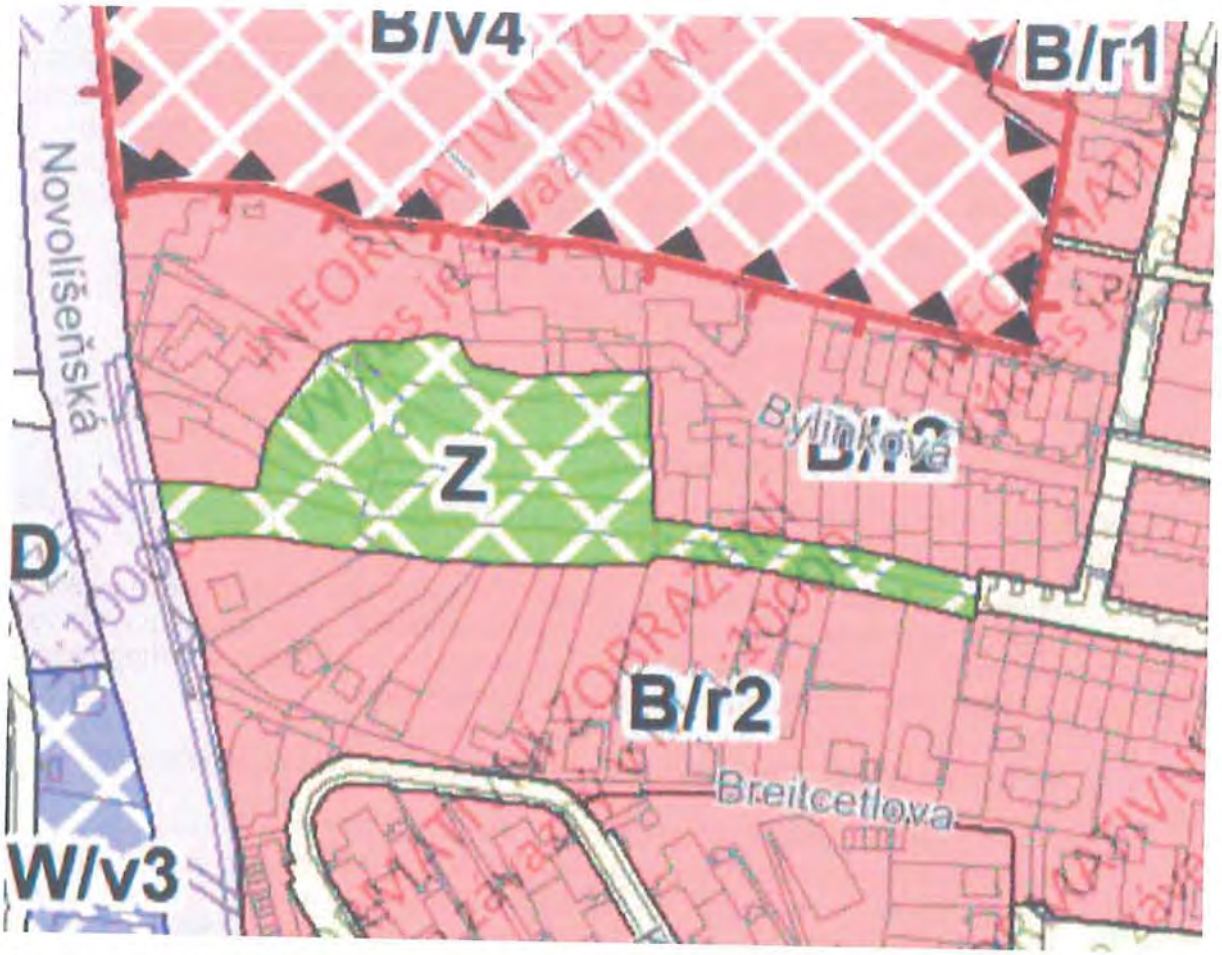
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347502/2021
Námitky

MMB/0347502/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

V

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

2260

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347 503
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby [redacted]ovanou změnou	
katastrální území Líšeň (612 405)	parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

V Brně dne 28.6.2021	Po[redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

3/ Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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

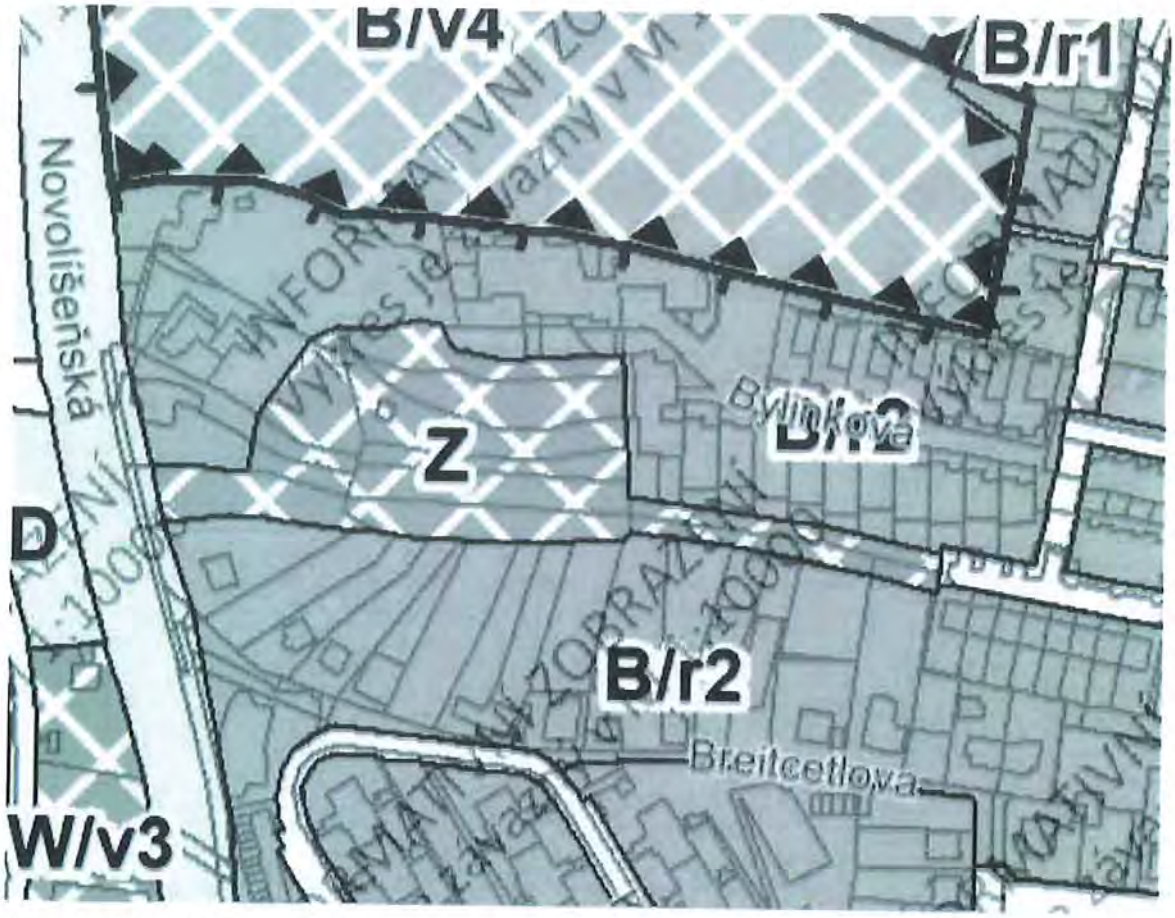
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

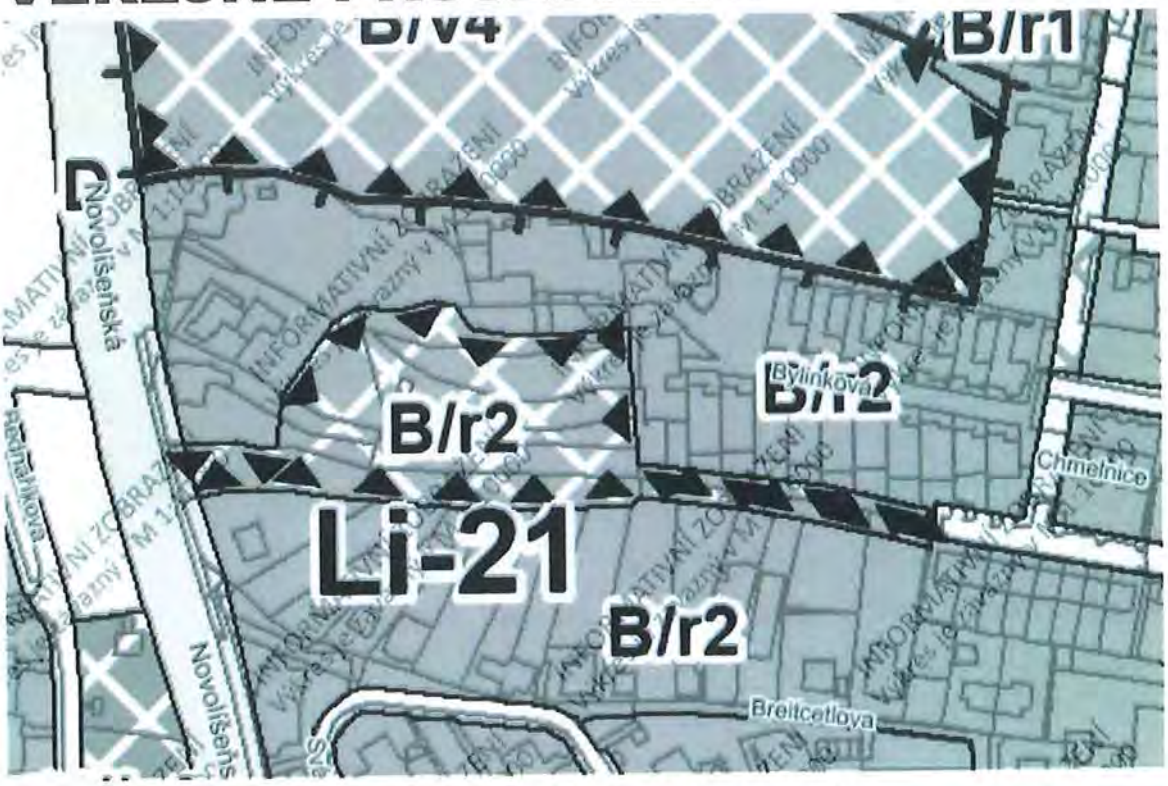
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné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

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou

míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo

- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m

nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

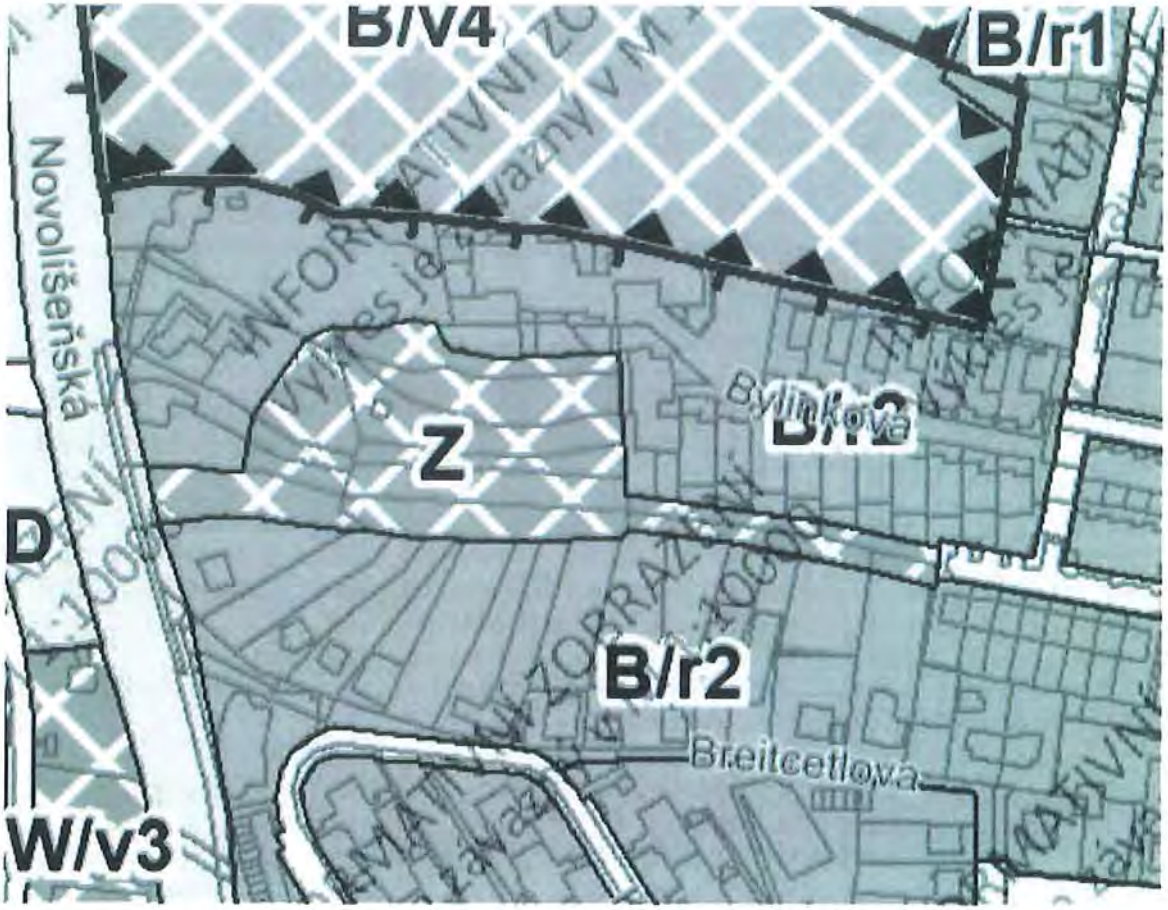
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347503/2021
Námitky

MMB/0347503/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

2259

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
0347504
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem - ~~nejsem~~	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	

[redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

V Brně dne 25. 6. 2021	Podpis: [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

3/ Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

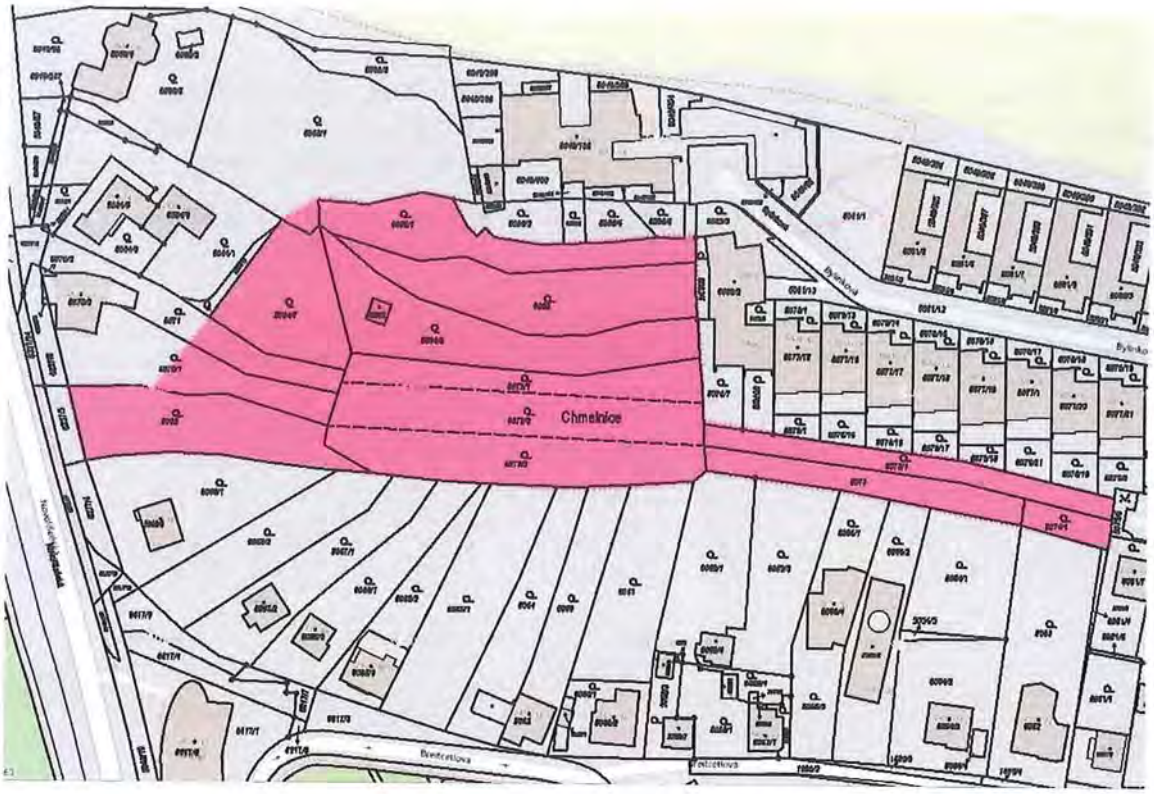
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

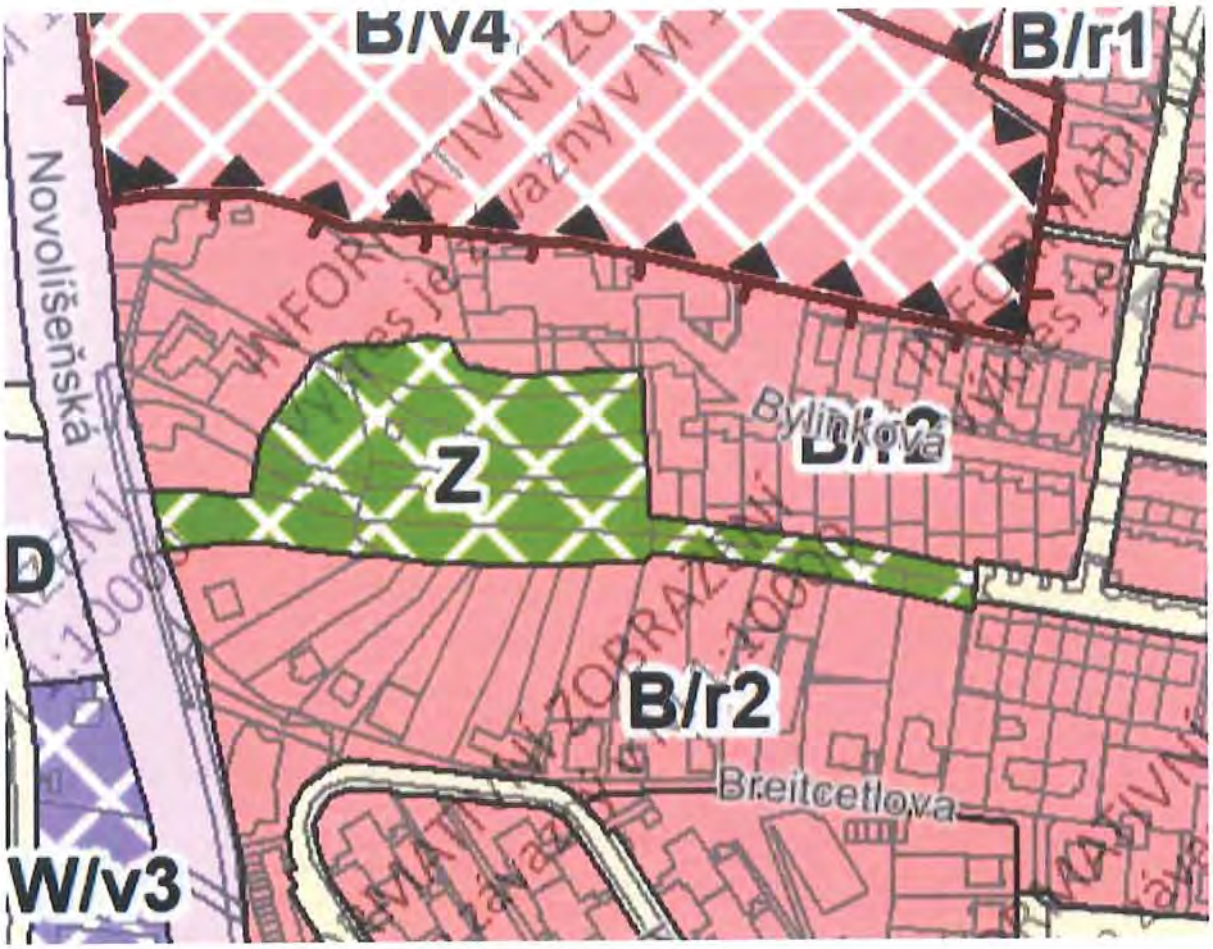
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

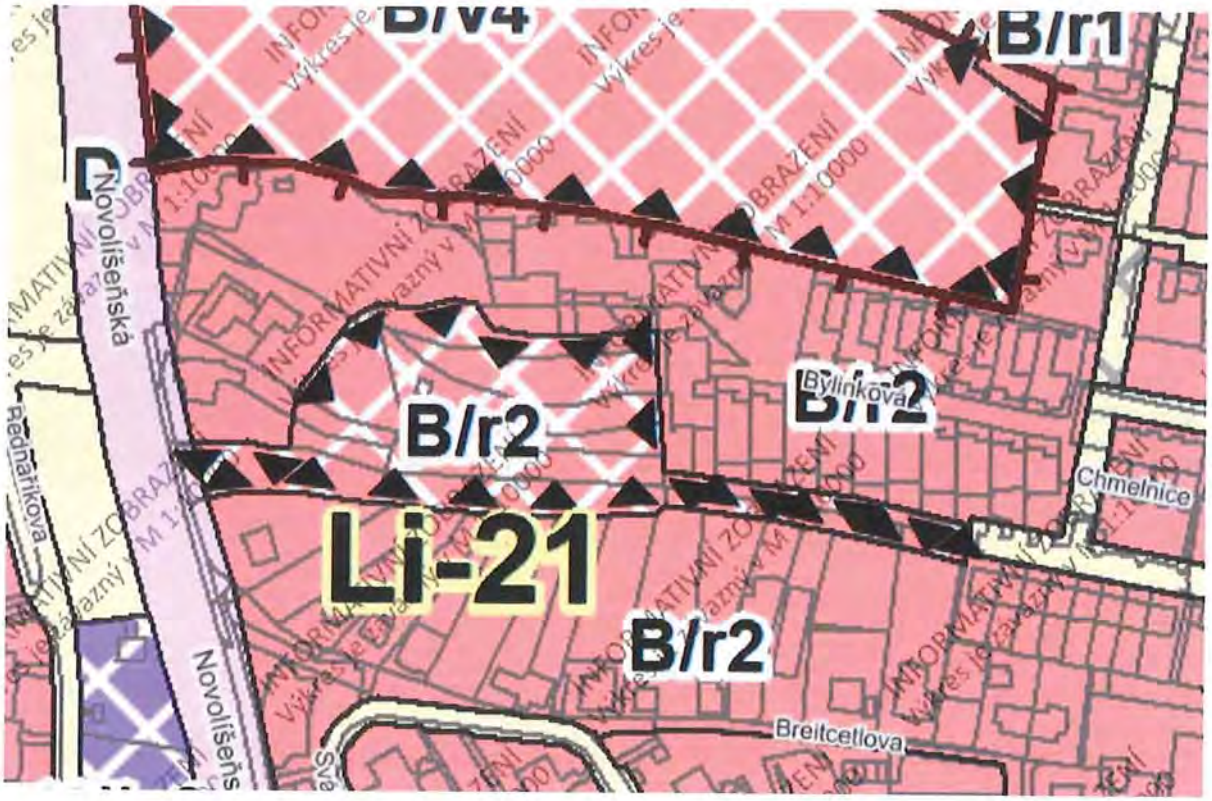
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

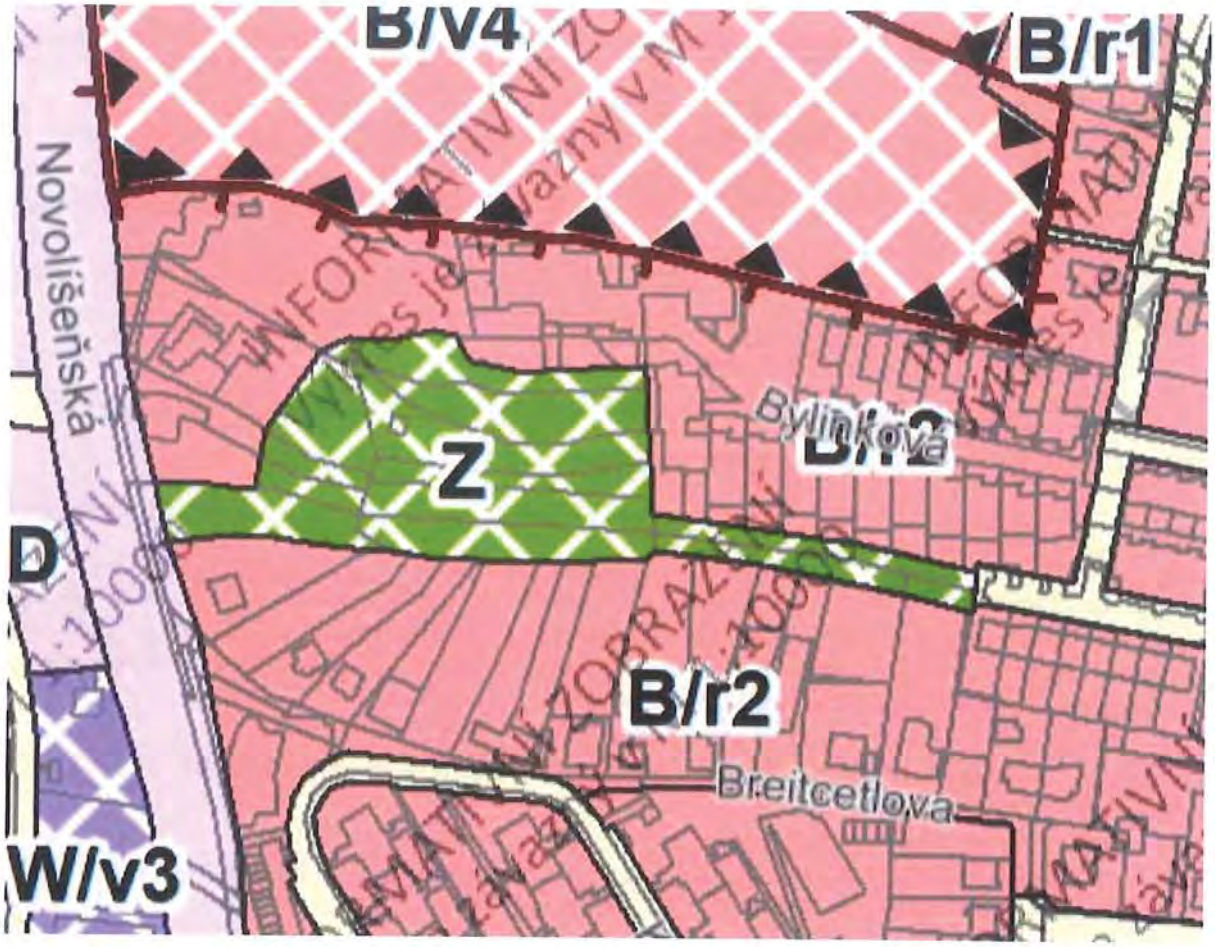
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347504/2021
Námitky

MMB/0347504/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

2258

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347507
Přil.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
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 Líšeň (612 405) parc. č. [redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

[redacted]

V Brně dne 25.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového
Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

3/ Li-21 Chmelnice

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

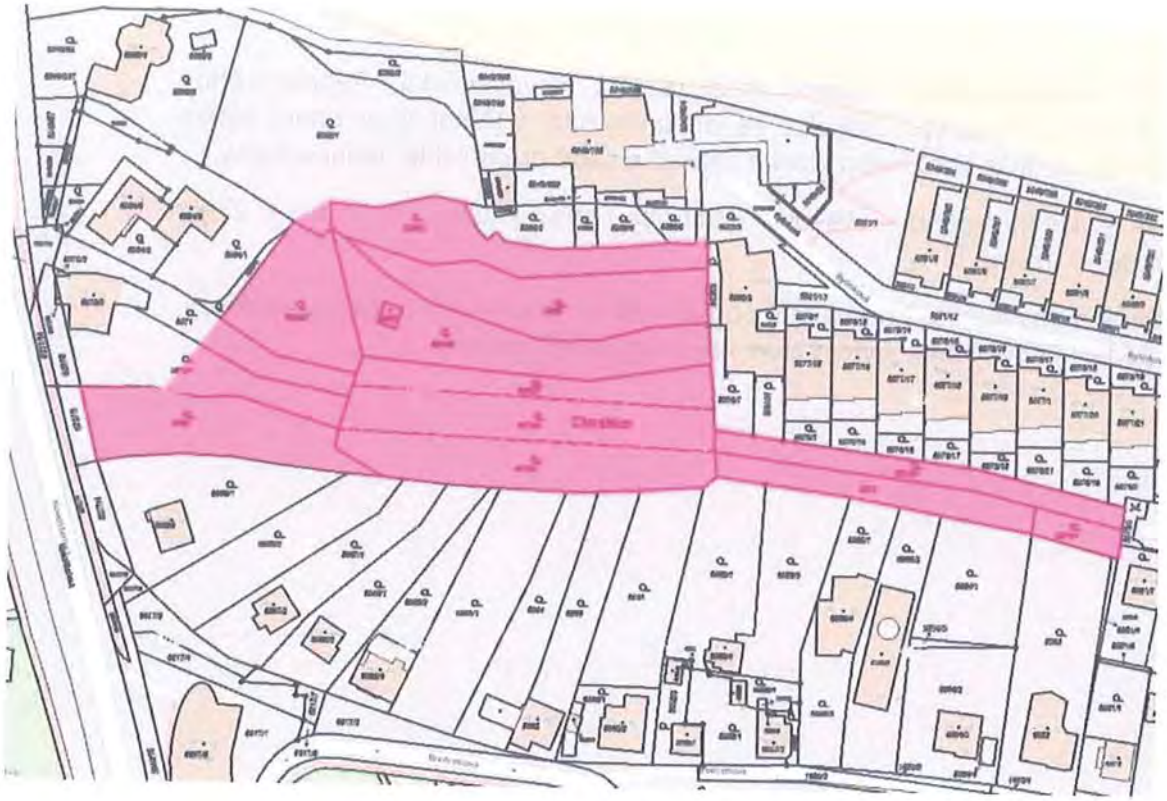
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

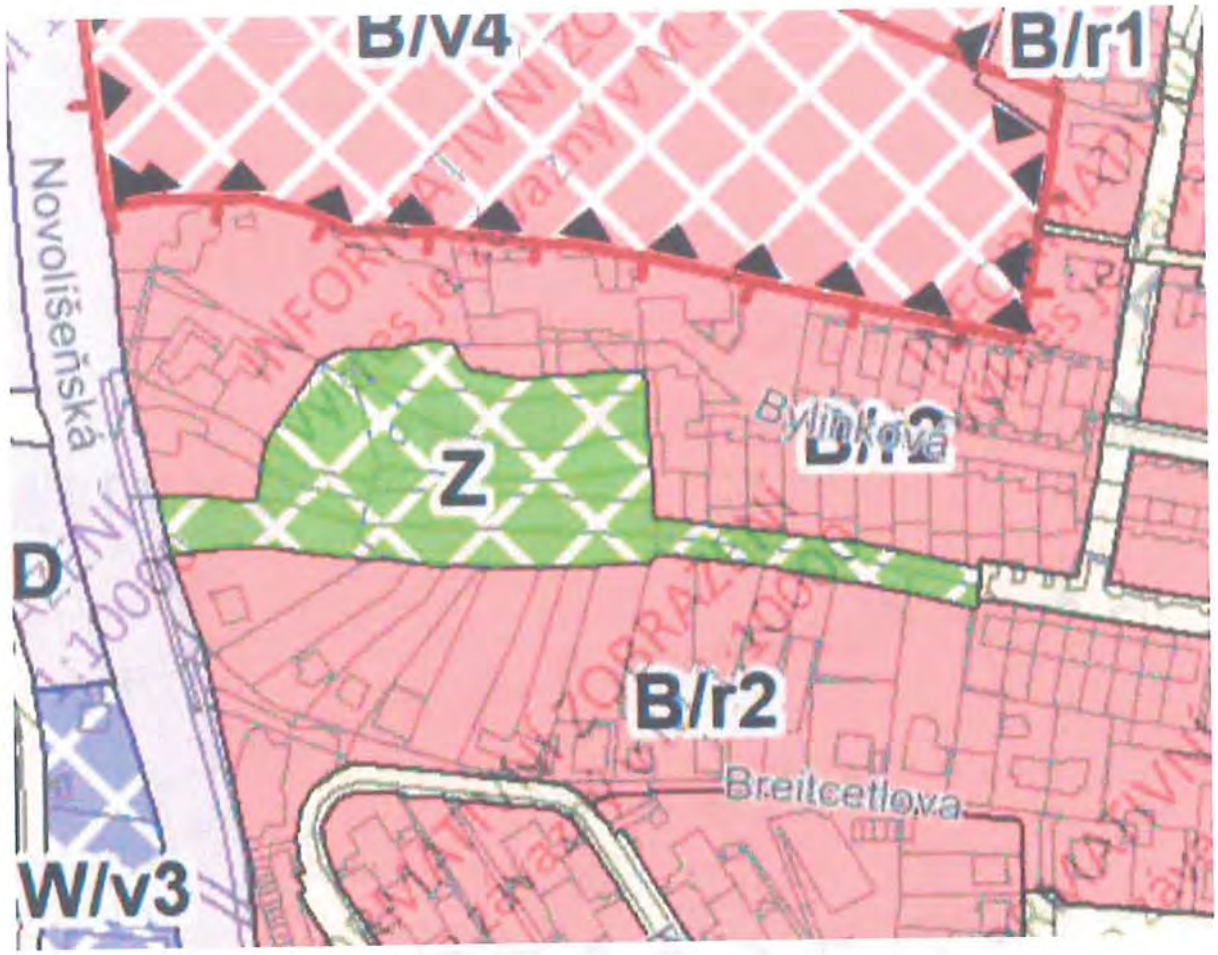
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

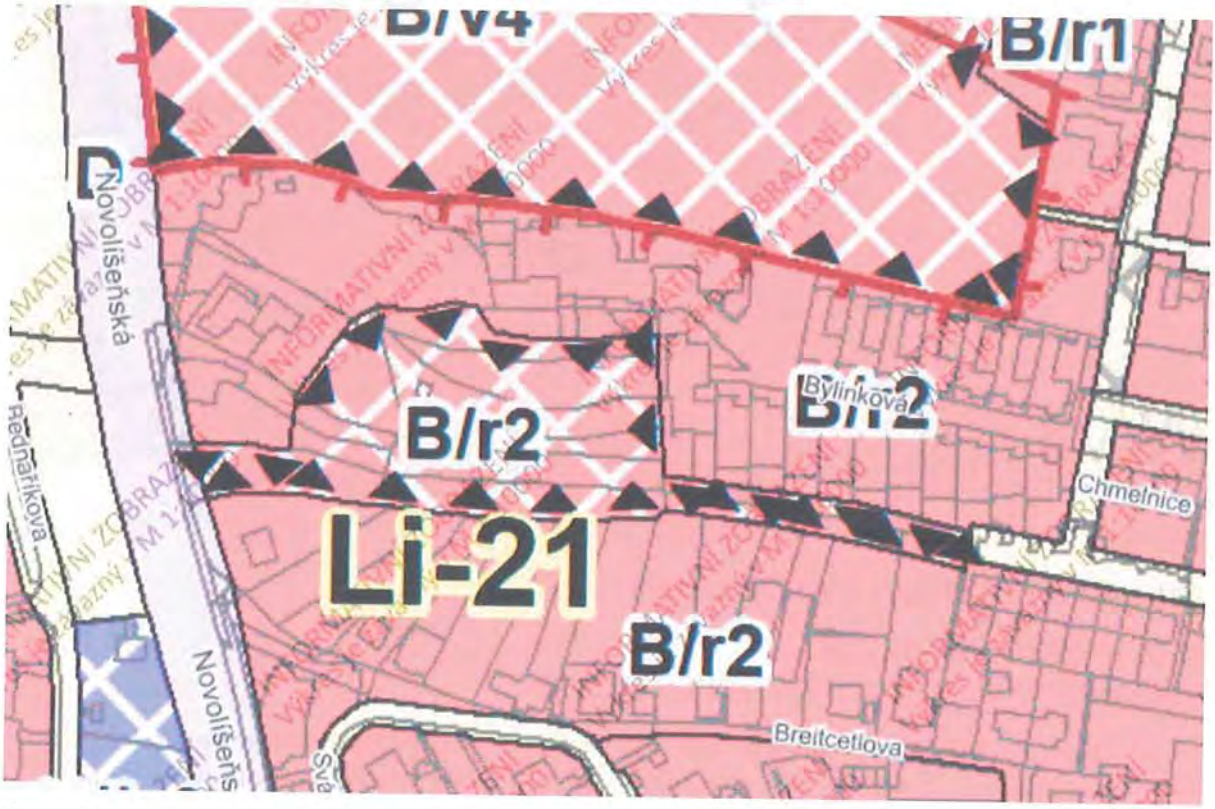
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.

Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.

Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).

Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při

vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.

Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.

Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

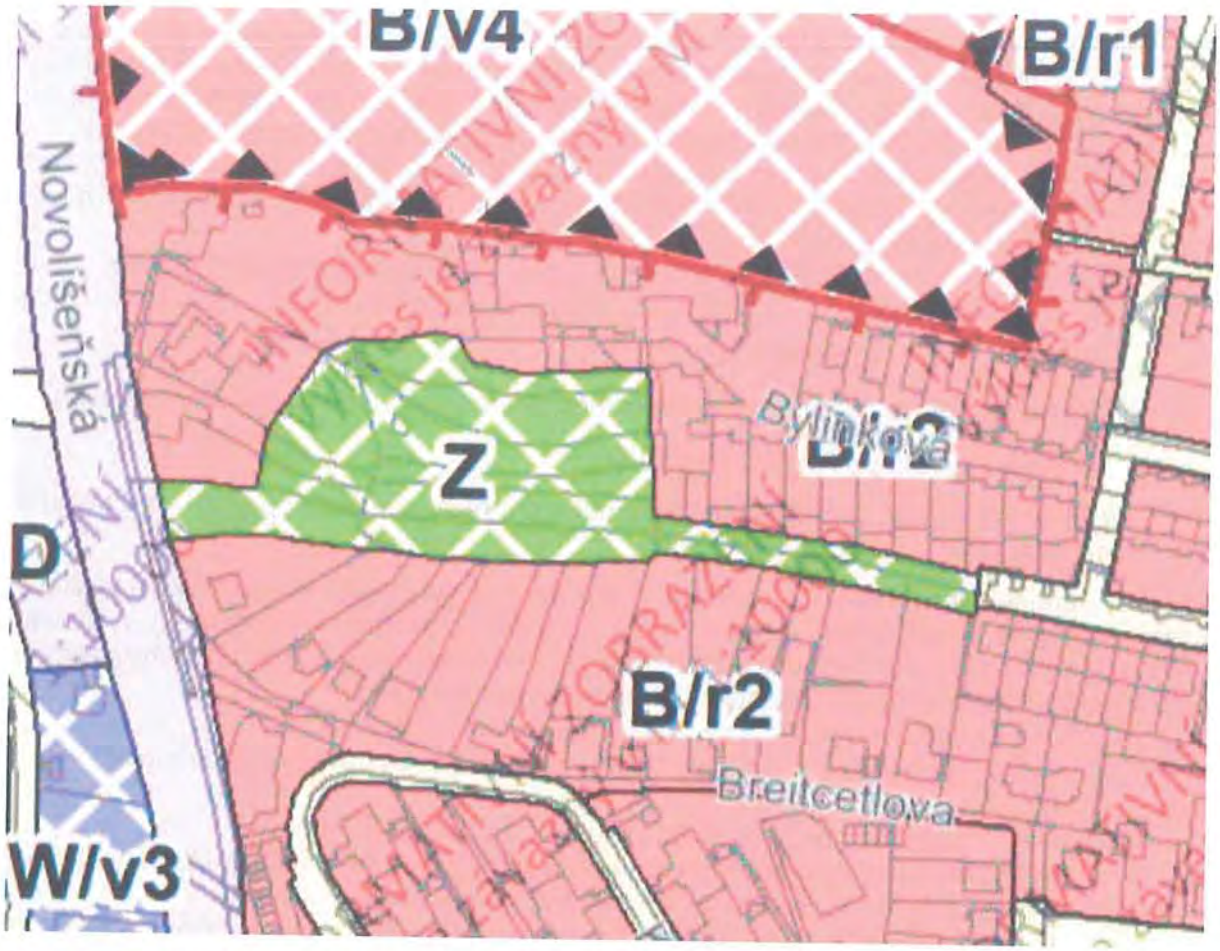
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347507/2021
Námitky

MMB/0347507/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

V

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

2257

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
šlo dne: 28 -06- 2021
. MMB: 0347508
T.:

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 změn[redacted]	

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

3/ Li-21 Chmelnice

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

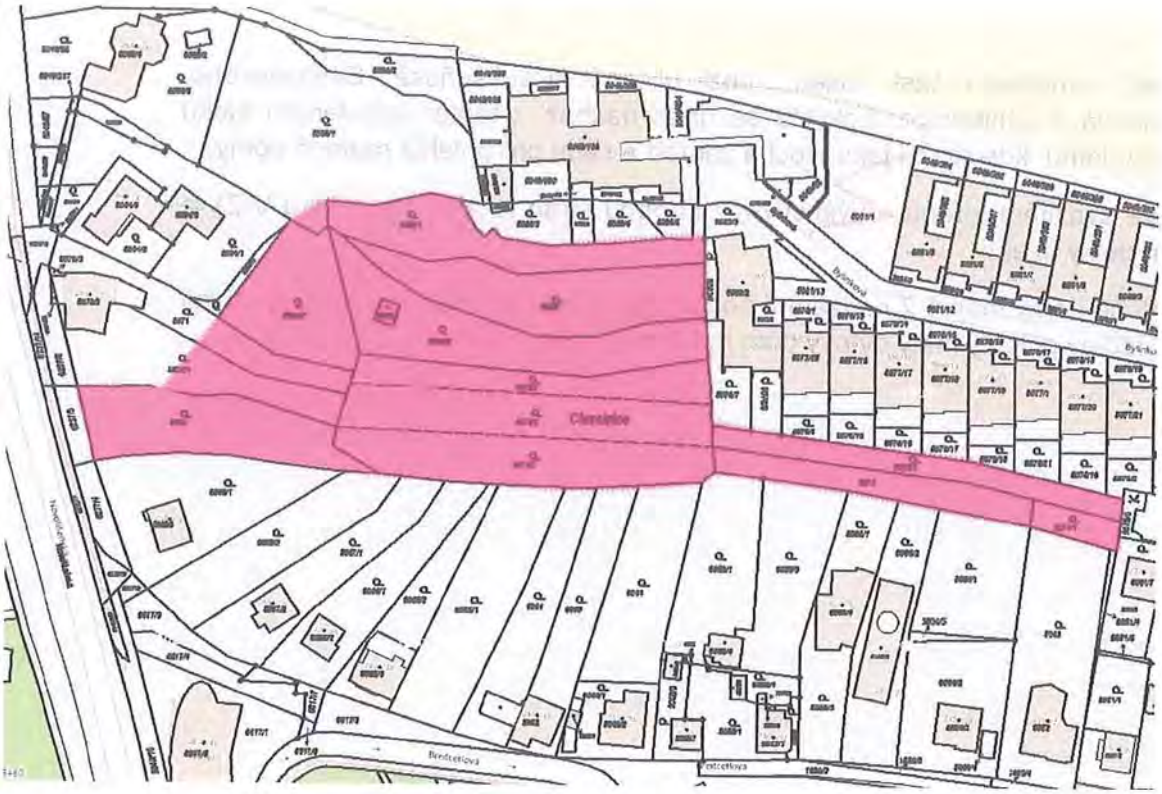
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

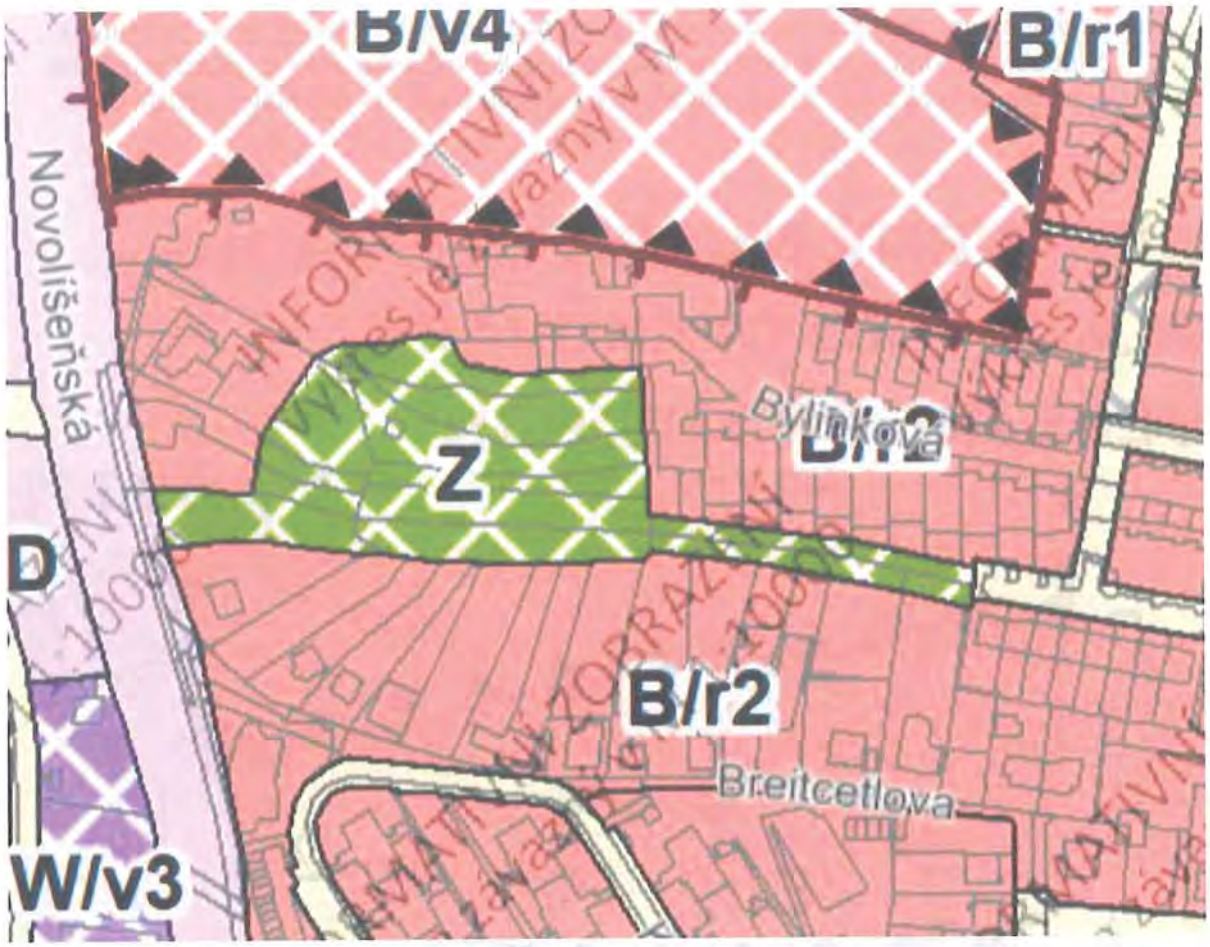
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

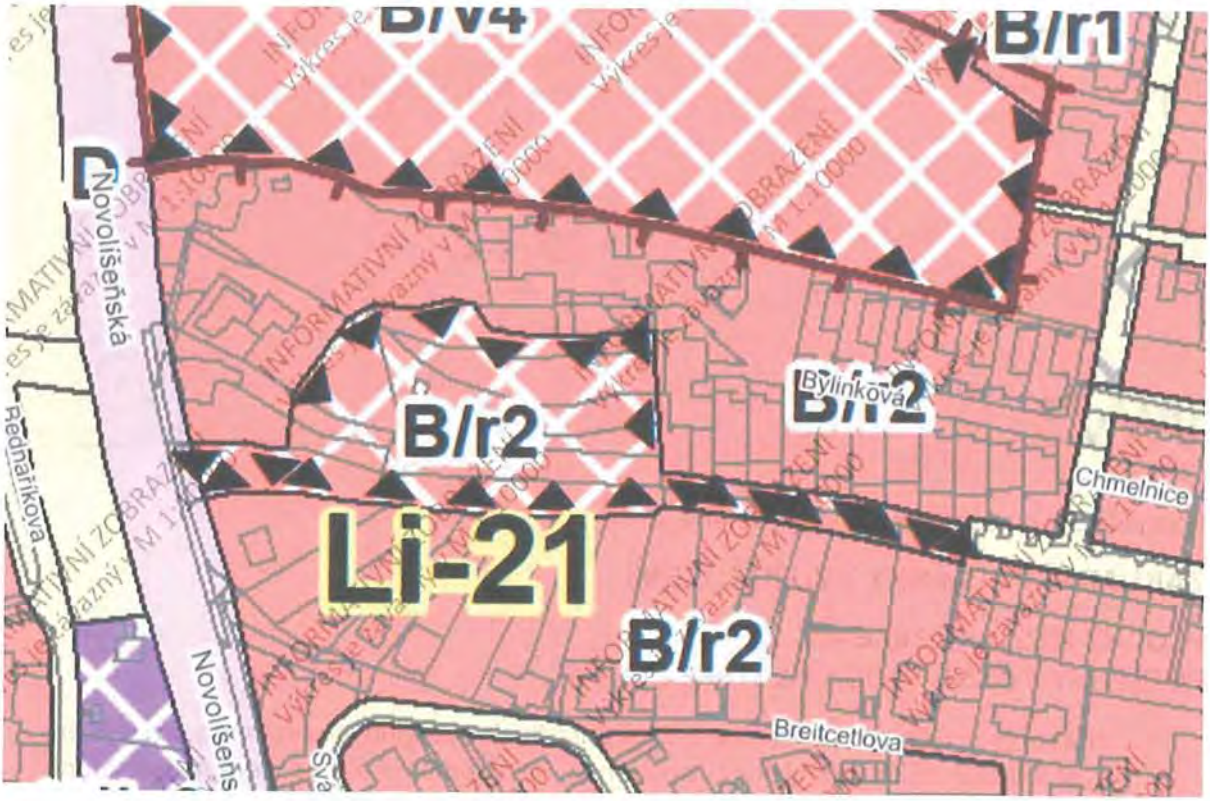
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

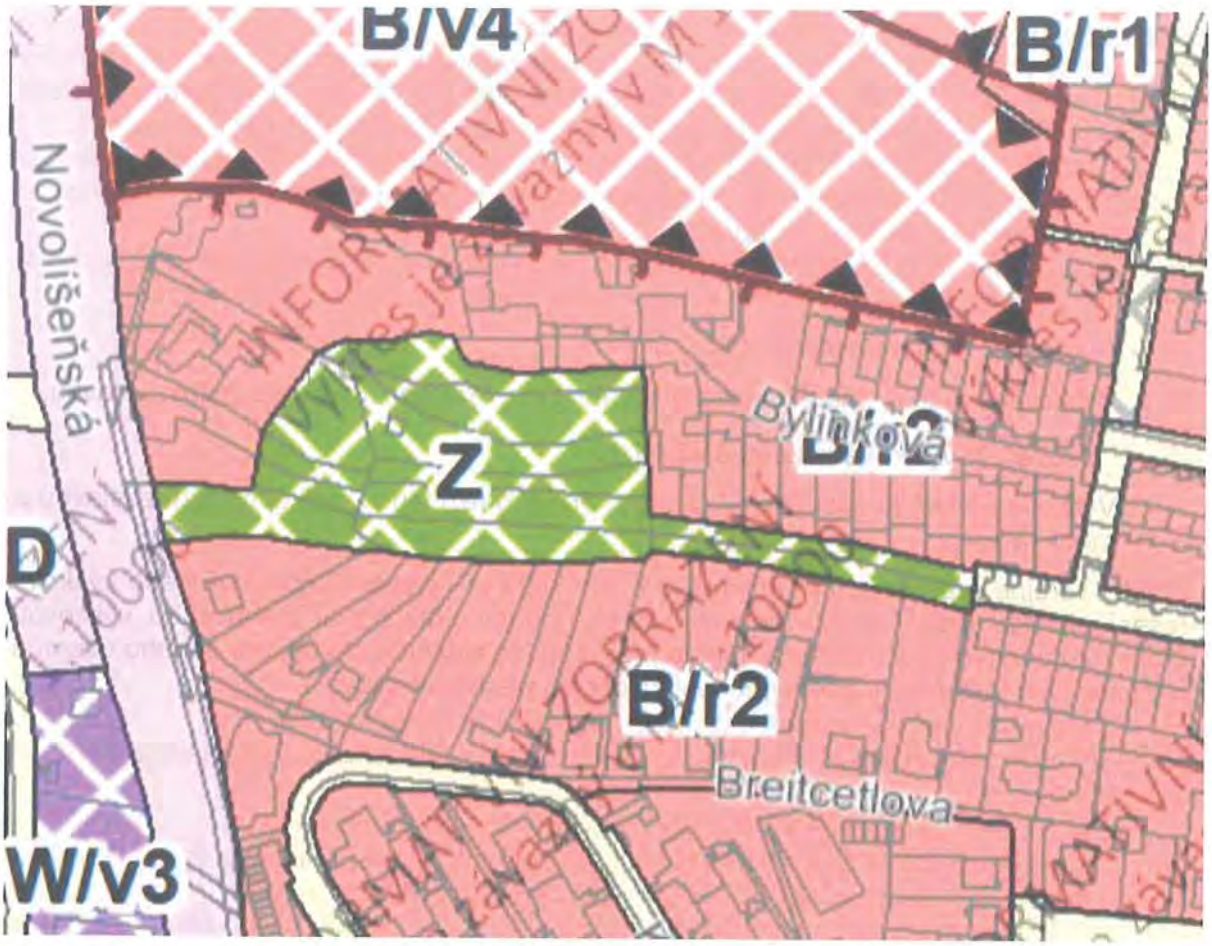
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347508/2021
Námitky

MMB/0347508/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

2256

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347511
Příl.:

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

V Brně dne 24.06.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

5) Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

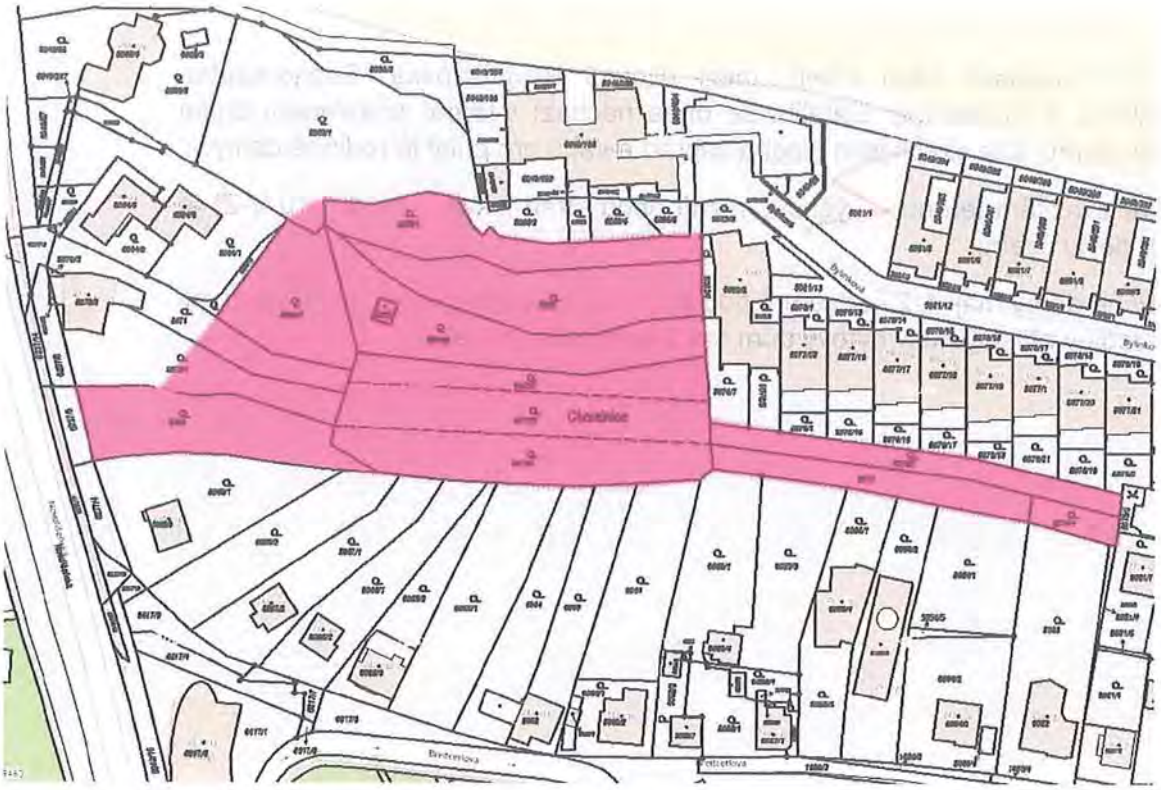
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

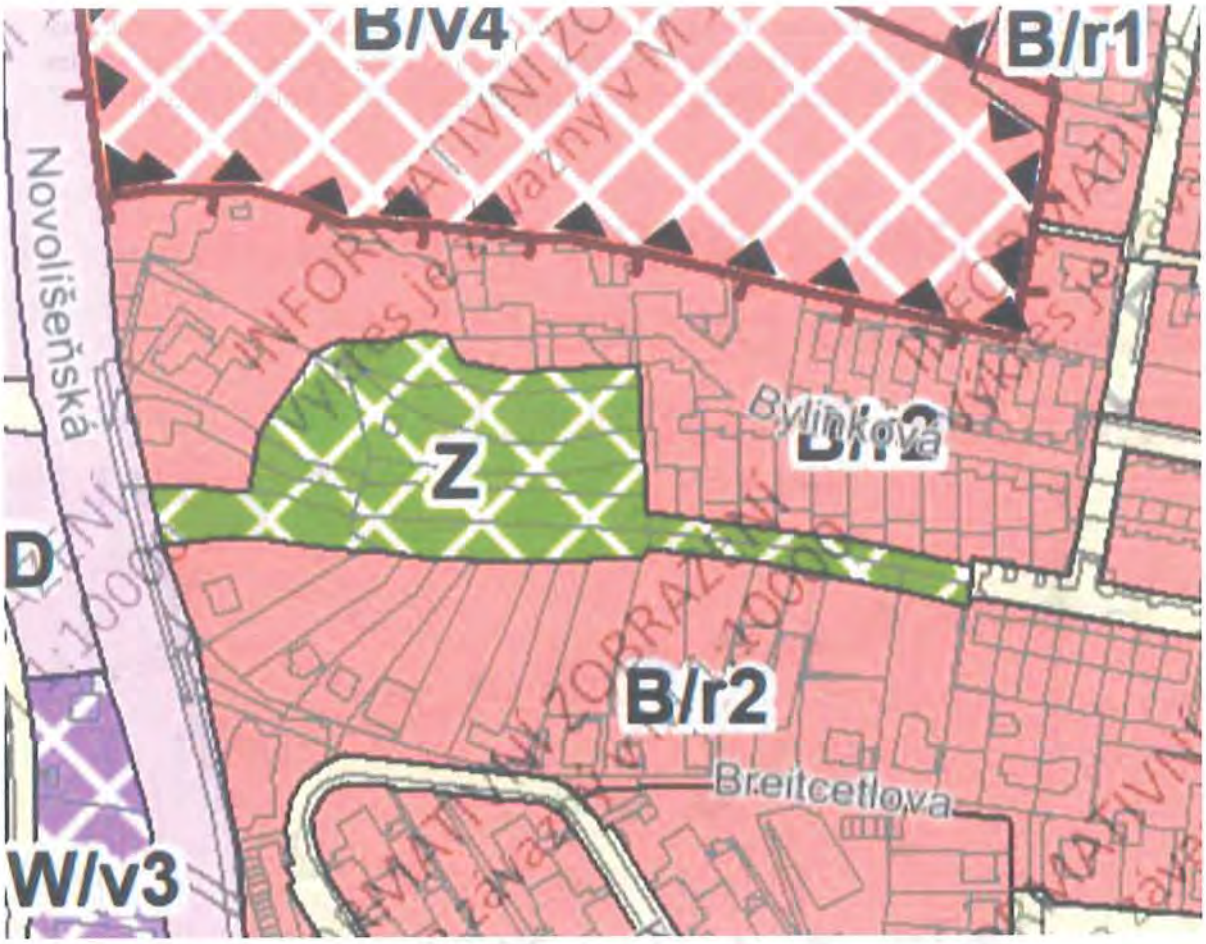
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

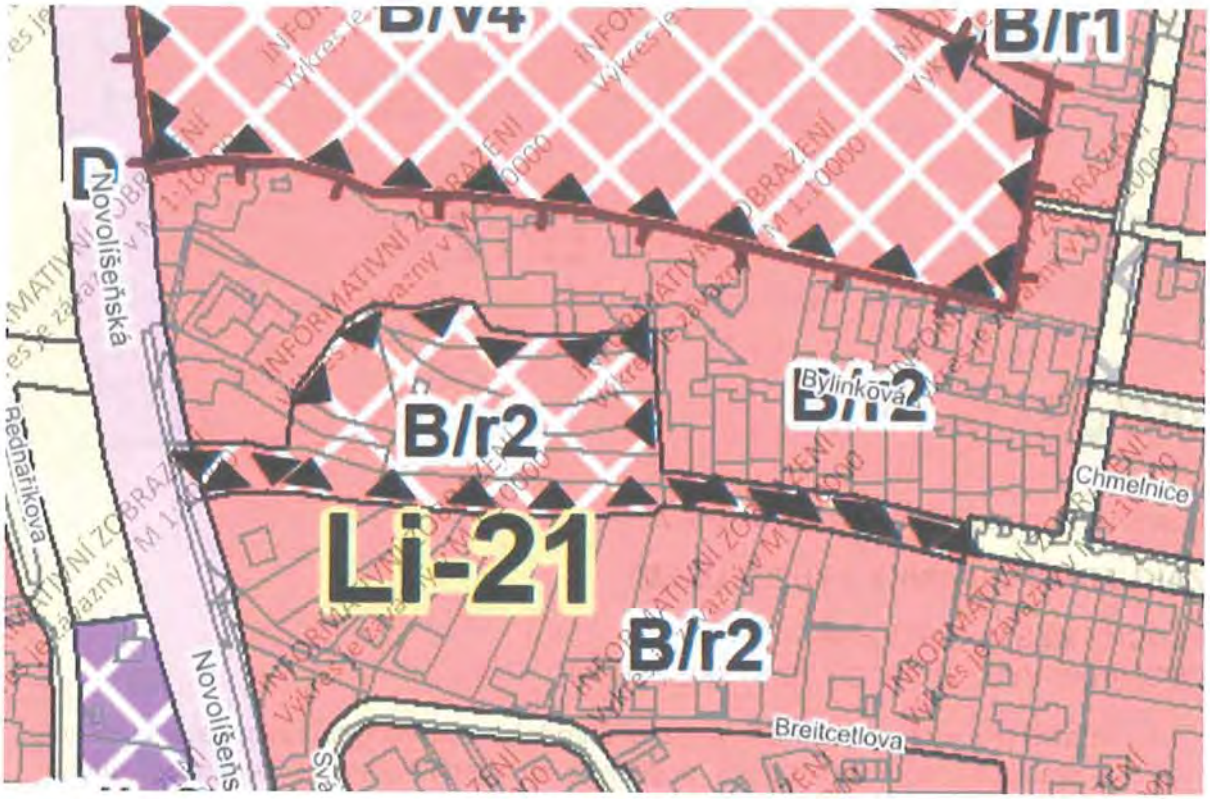
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

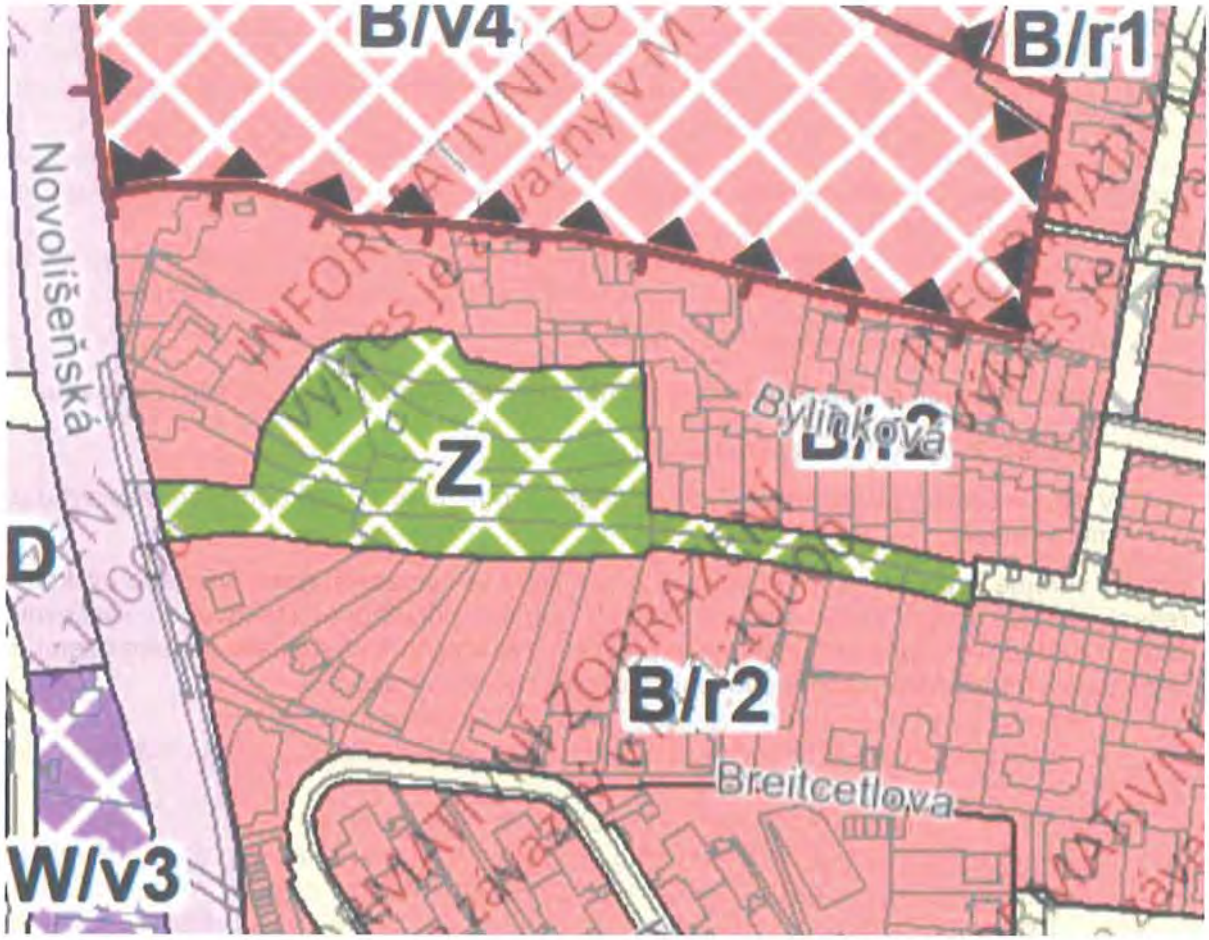
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347511/2021
Námitky

MMB/0347511/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

V

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

2255

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347 514
Příl.:

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
Jsem - občan města Brna	
Jsem - uživatelem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou 5054/1	

[redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

3/ Li-21 Chmelnice

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

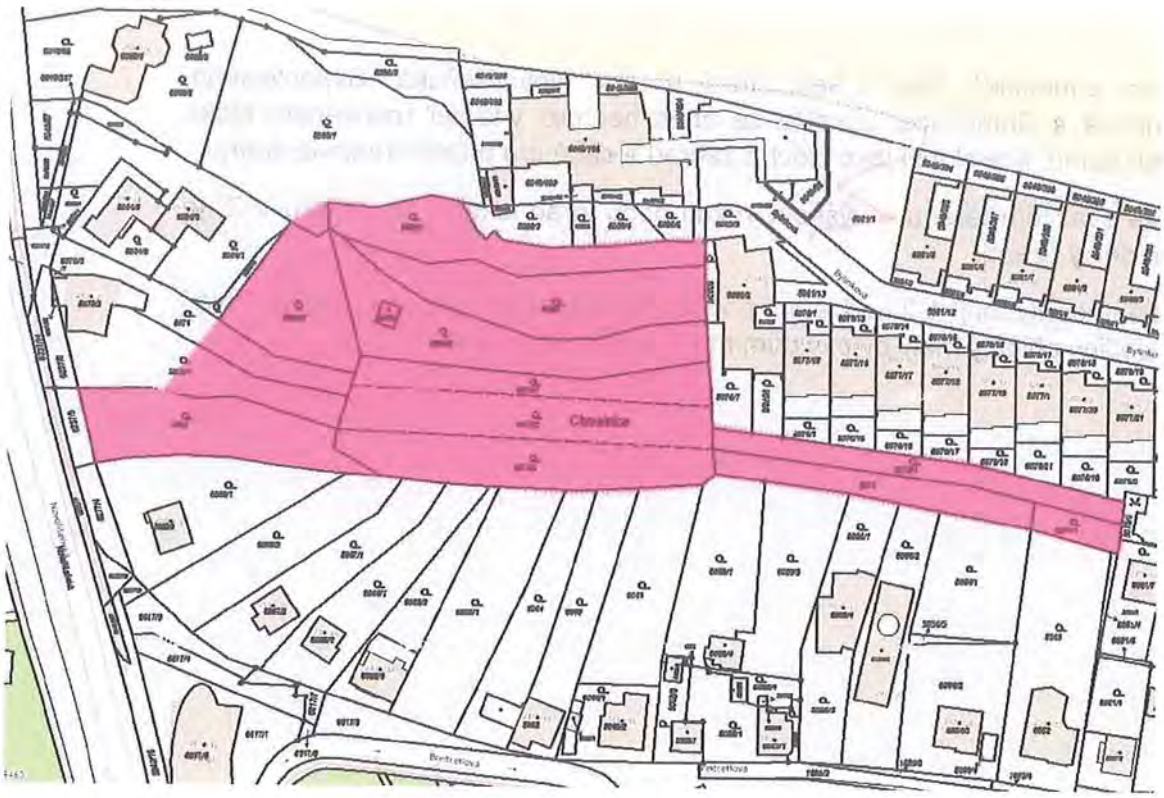
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

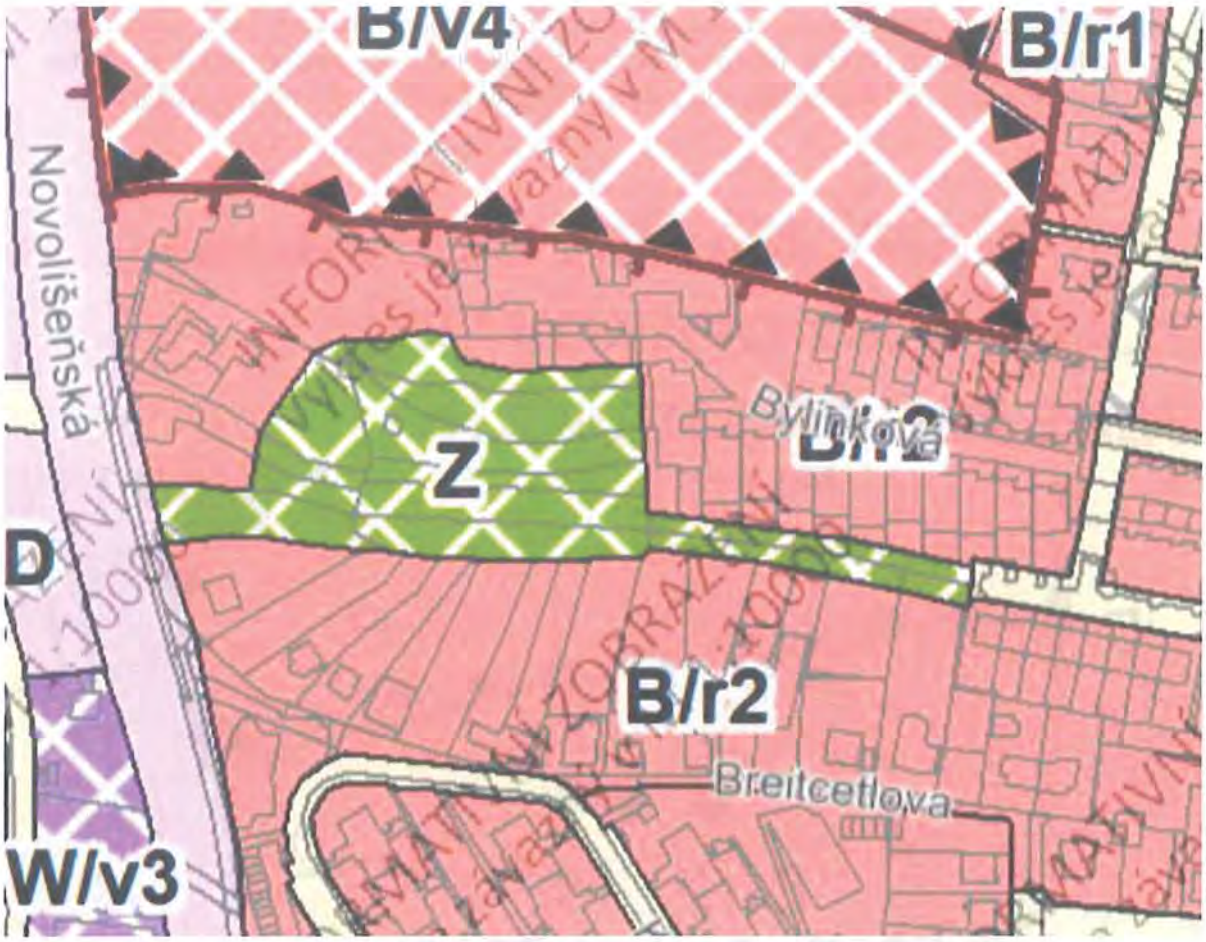
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

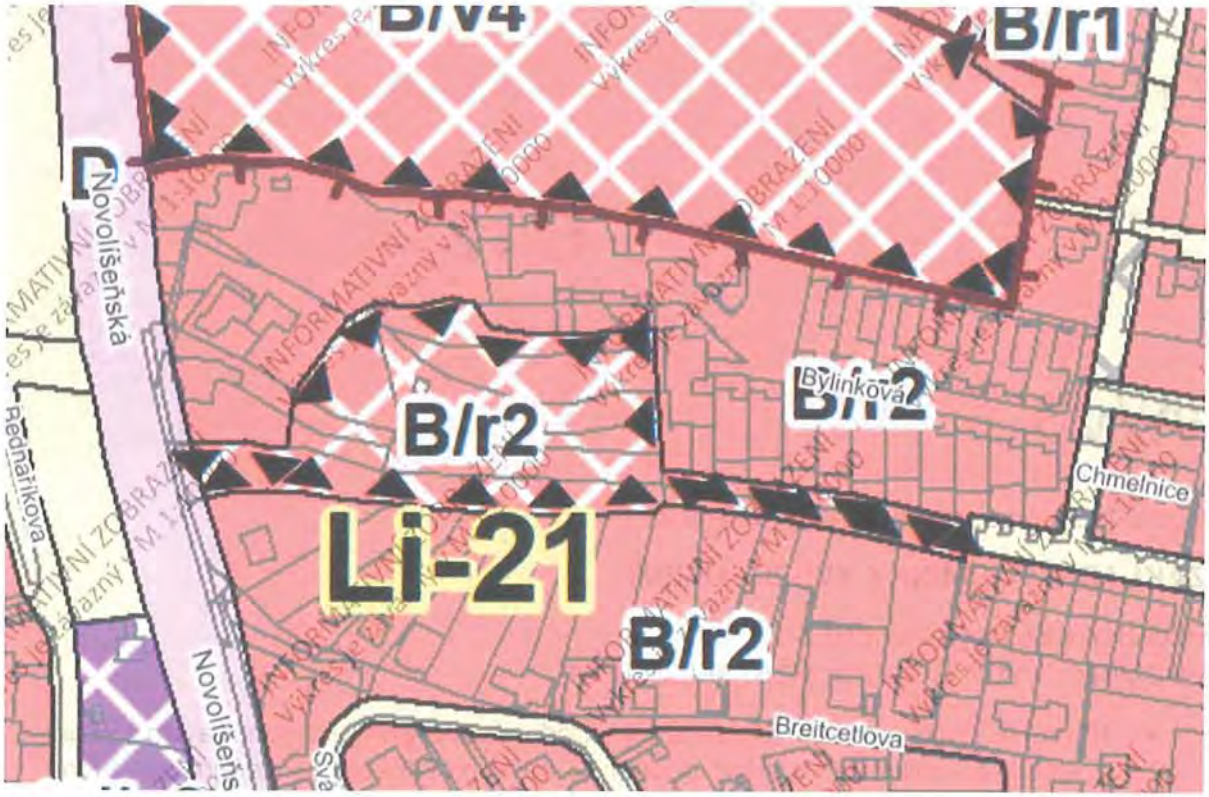
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

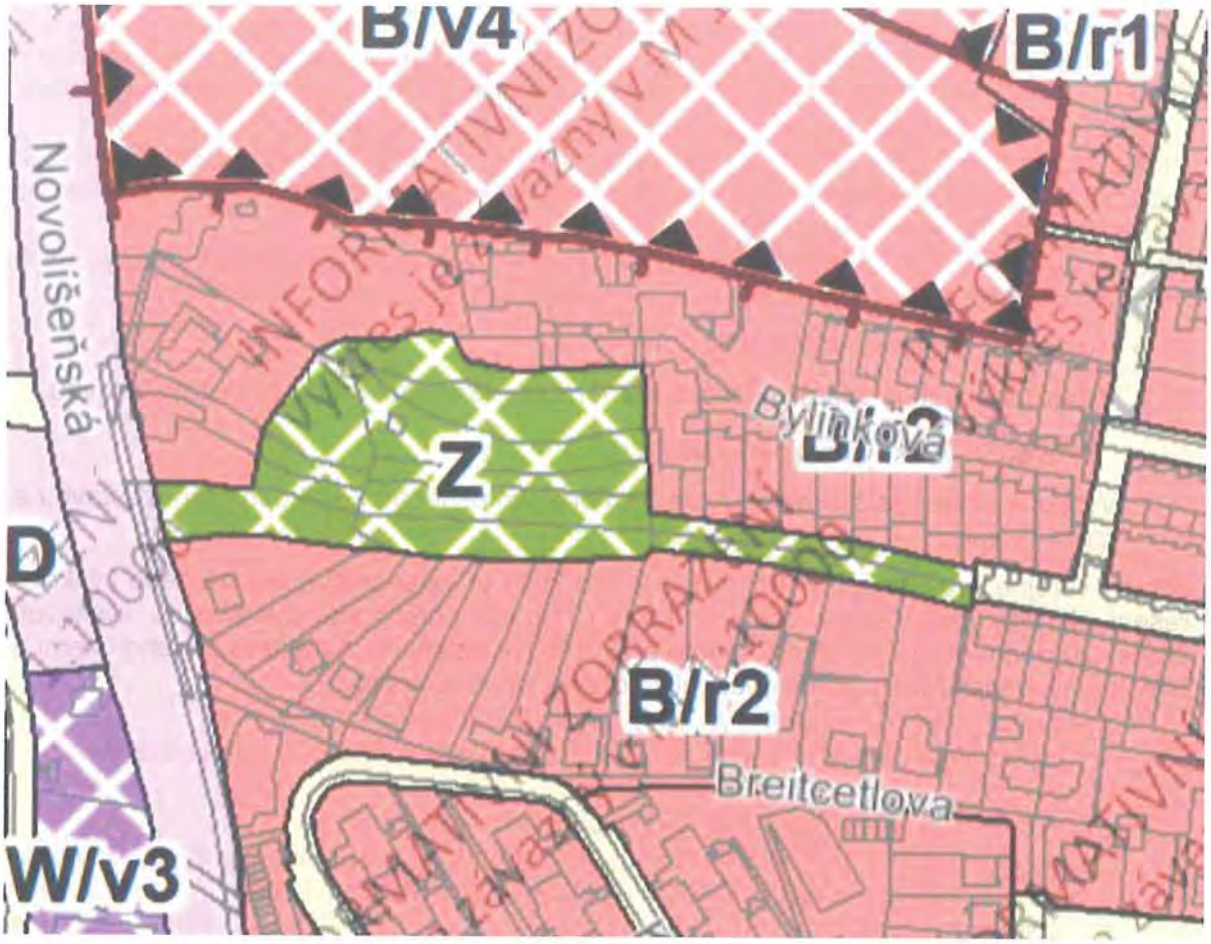
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347514/2021
Námitky

MMB/0347514/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

V

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

2254

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Dne: 28 -06- 2021
IMB: 0347515

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
Jsem - občan města Brna	
Jsem - vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou 5054/1	

[redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

[redacted]

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

3/ Li-21 Chmelnice

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

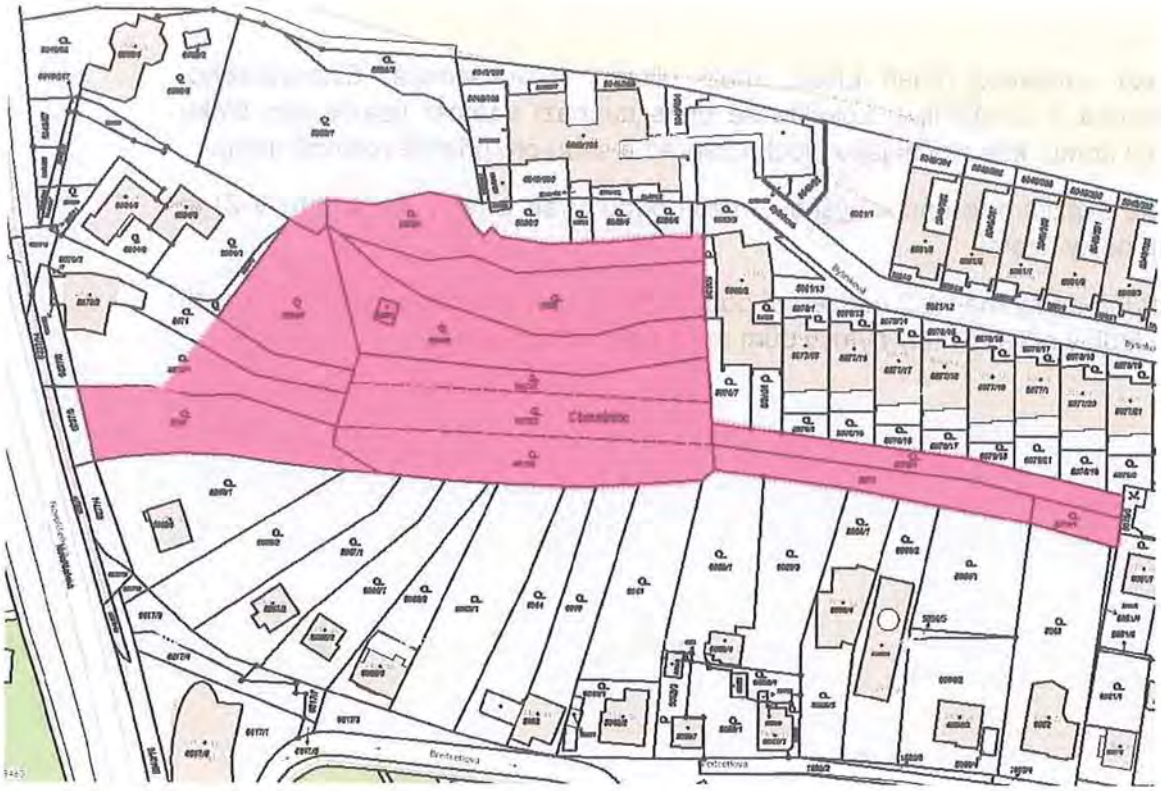
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

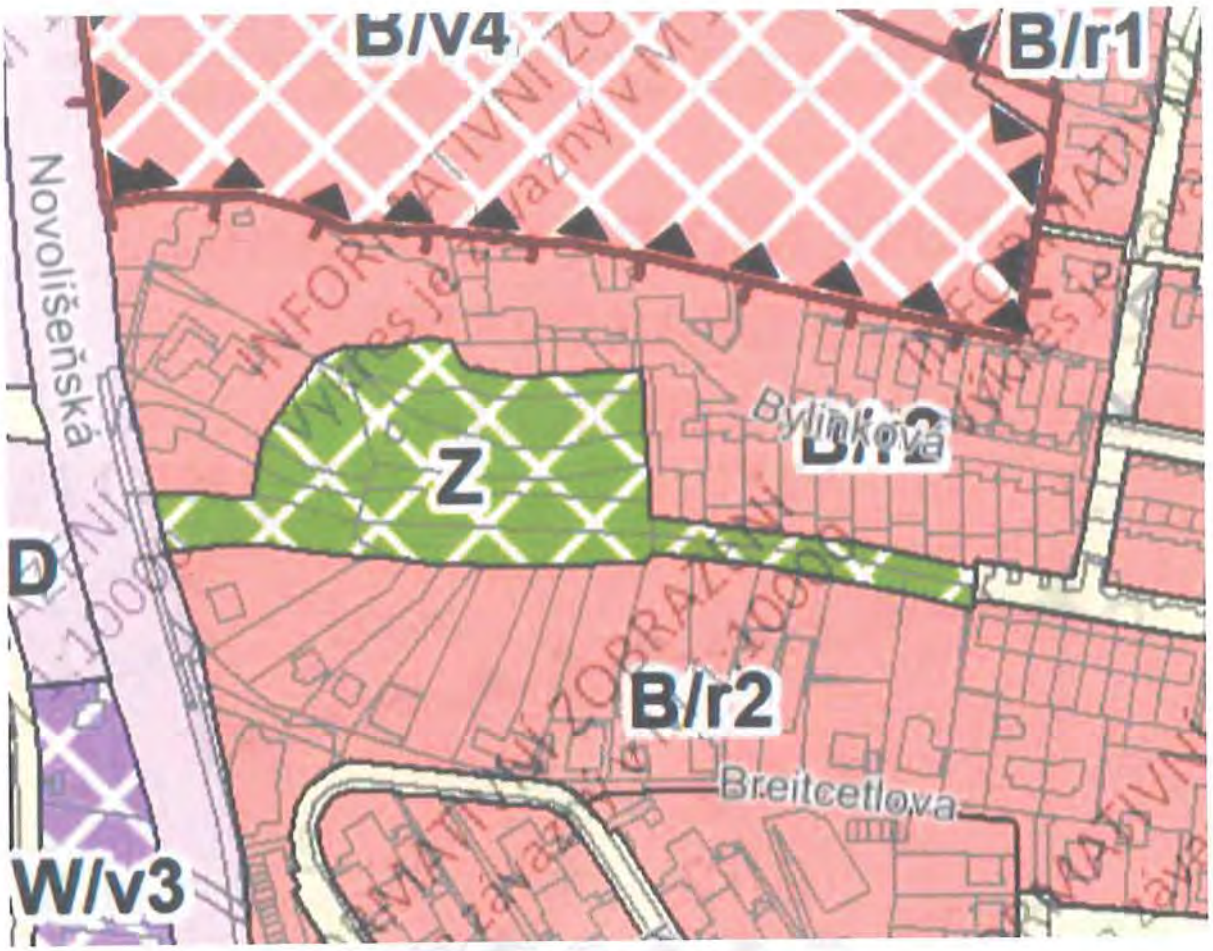
- Největší část lokality (cca 80-90 %) je zařazena jako nestavební – volná, stabilizovaná s objekty pro individuální rekreaci
- Další část (cca 10%) je klasifikována jako nestavební – volná, stabilizovaná, ZPF
- Minimum (pod 2%) zasahuje do ploch stavebních, návrhových, ploch všeobecného bydlení, IPP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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice



Území leží v ploše změn městské zeleně Z

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

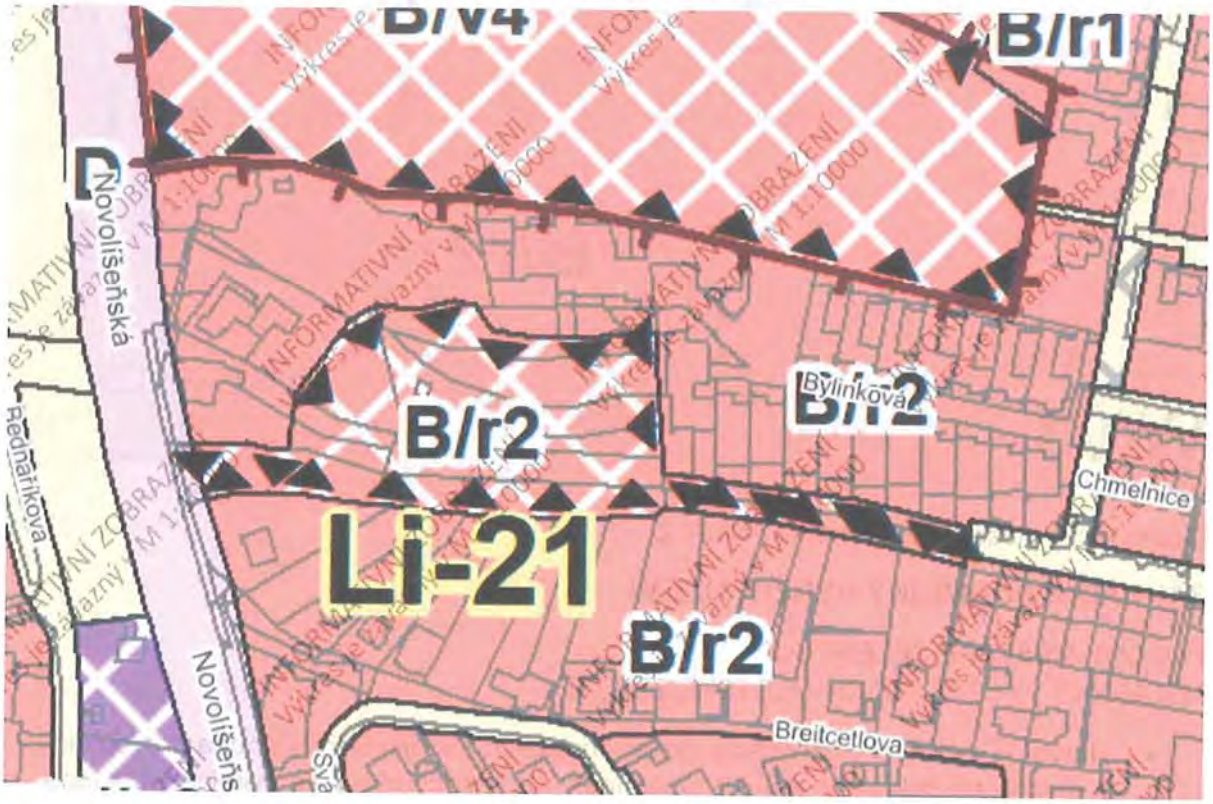
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

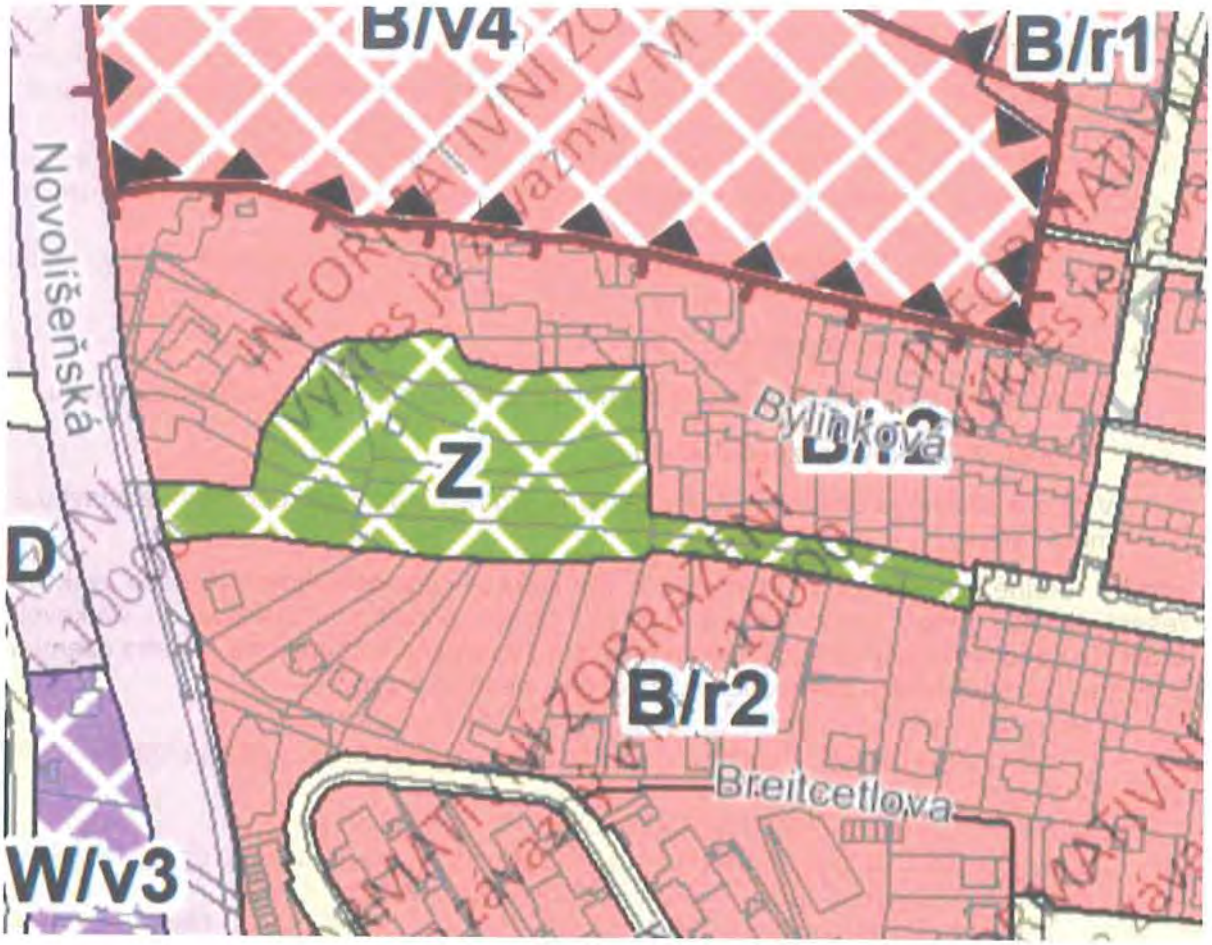
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347515/2021
Námitky

MMB/0347515/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

√

2253

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28-06-2021
0347516

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	[redacted]
Jsem - ~~nejsem~~ občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	

[redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	Líšeň
Katastrální území	Líšeň (612 405)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] rozvojová lokalita Li-21
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-21

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

[redacted]

V Brně dne 23.6.2021 Podpis:

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

MÍSTO:	Líšeň, ul. Bylinková, Novolíšeňská, Svánovského, Breitcetlova a Chmelnice
DATUM:	červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

3/ Li-21 Chmelnice

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

4/ Li-21 Chmelnice

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

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

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

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

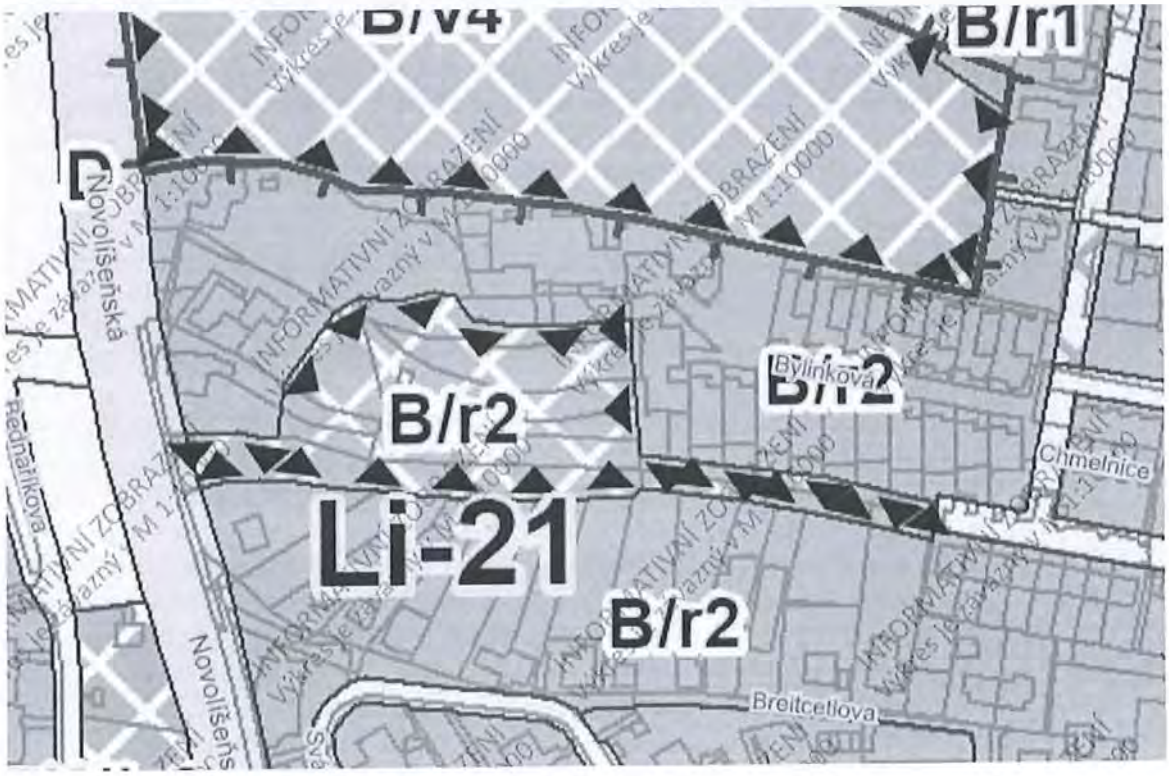
- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci.
- **Podmíněně** přípustné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

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.

- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní

úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.

- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.

- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m

  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.

- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m

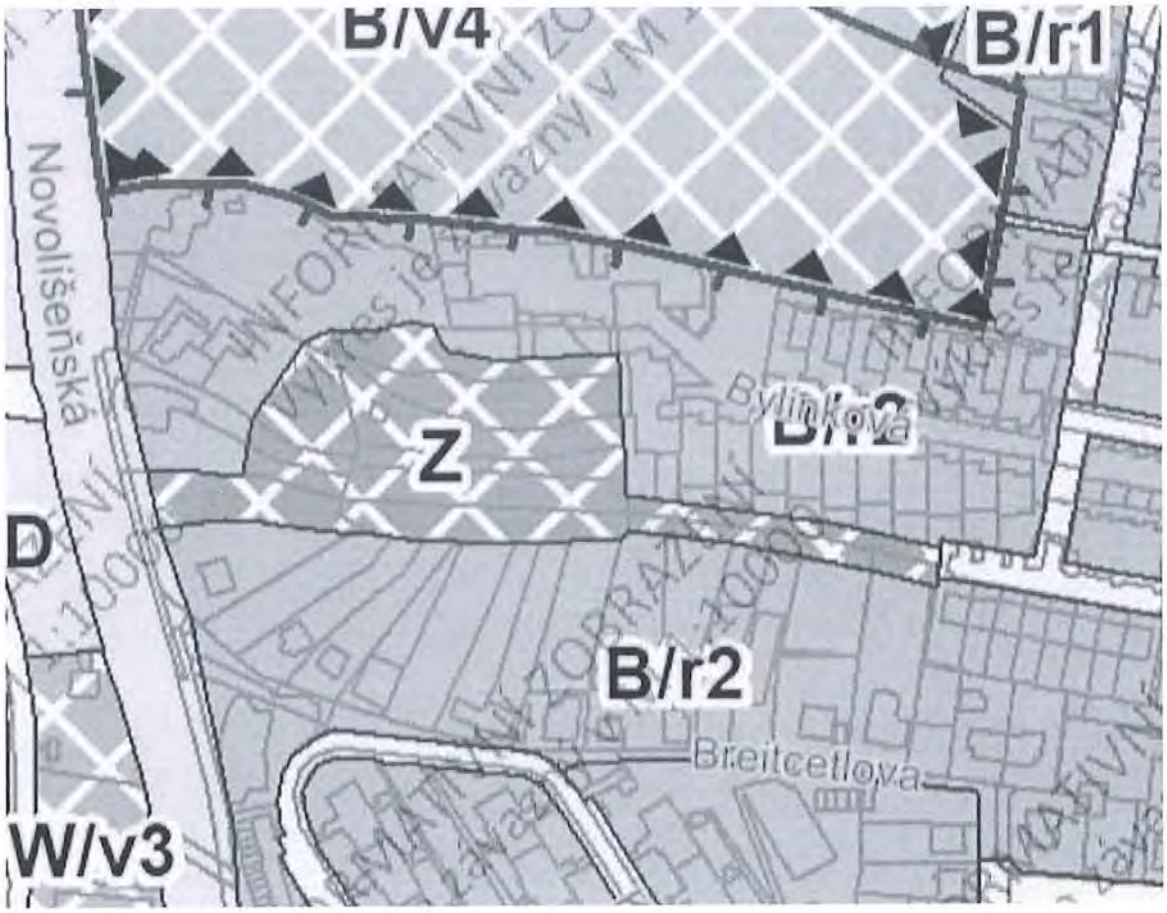
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě

- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347516/2021
Námitky

MMB/0347516/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

2252

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
28 -06- 2021
B: 0347 519

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
Jsem - občan města Brna	
Jsem - uživatelem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou 5054/1	

[redacted]

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Změna funkční plochy na **plochu změn, Z**

[redacted]

V Brně dne 23.6.2021	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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

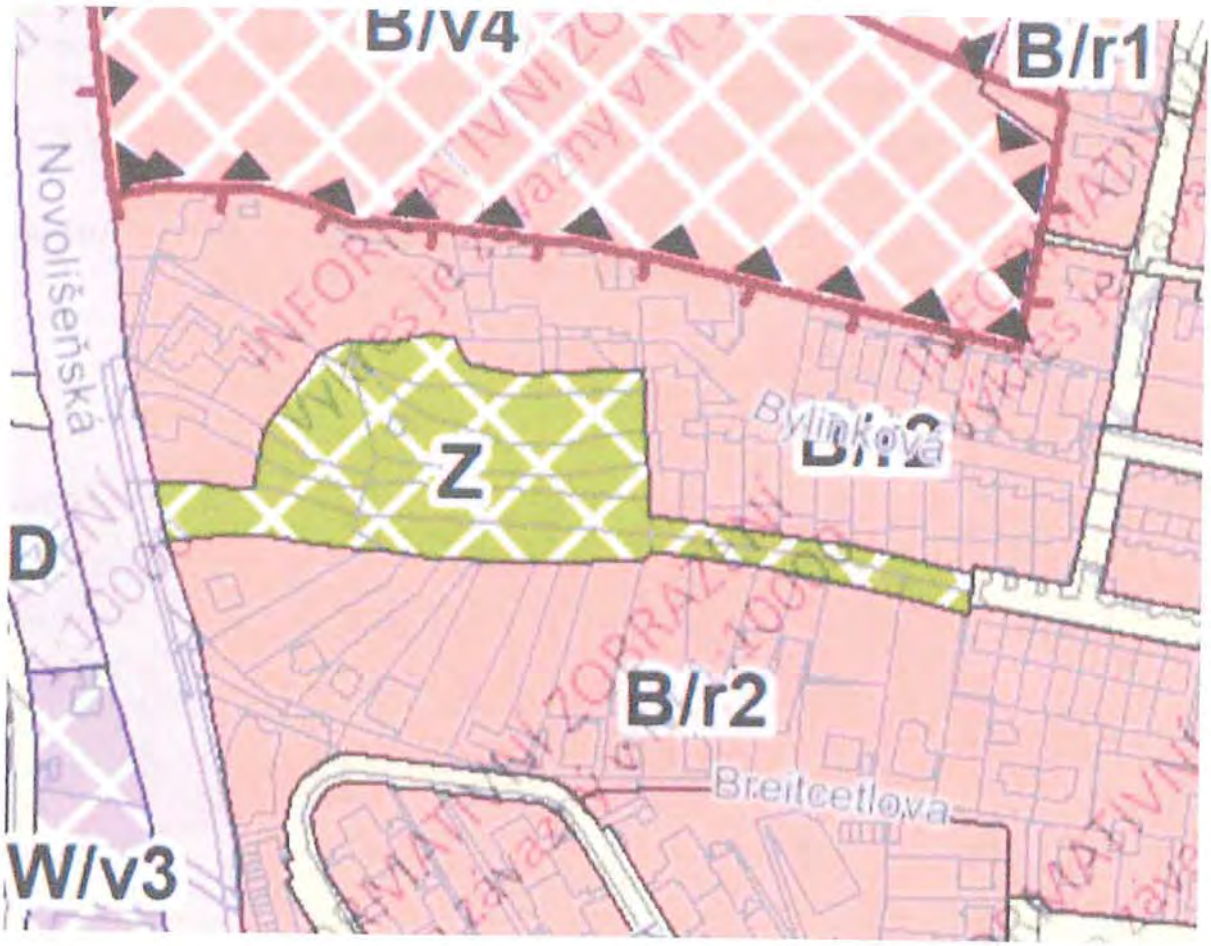
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020



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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

- **Hlavní** je využití pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro lepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni.
- **Přípustné** je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití *pro relaxaci.*

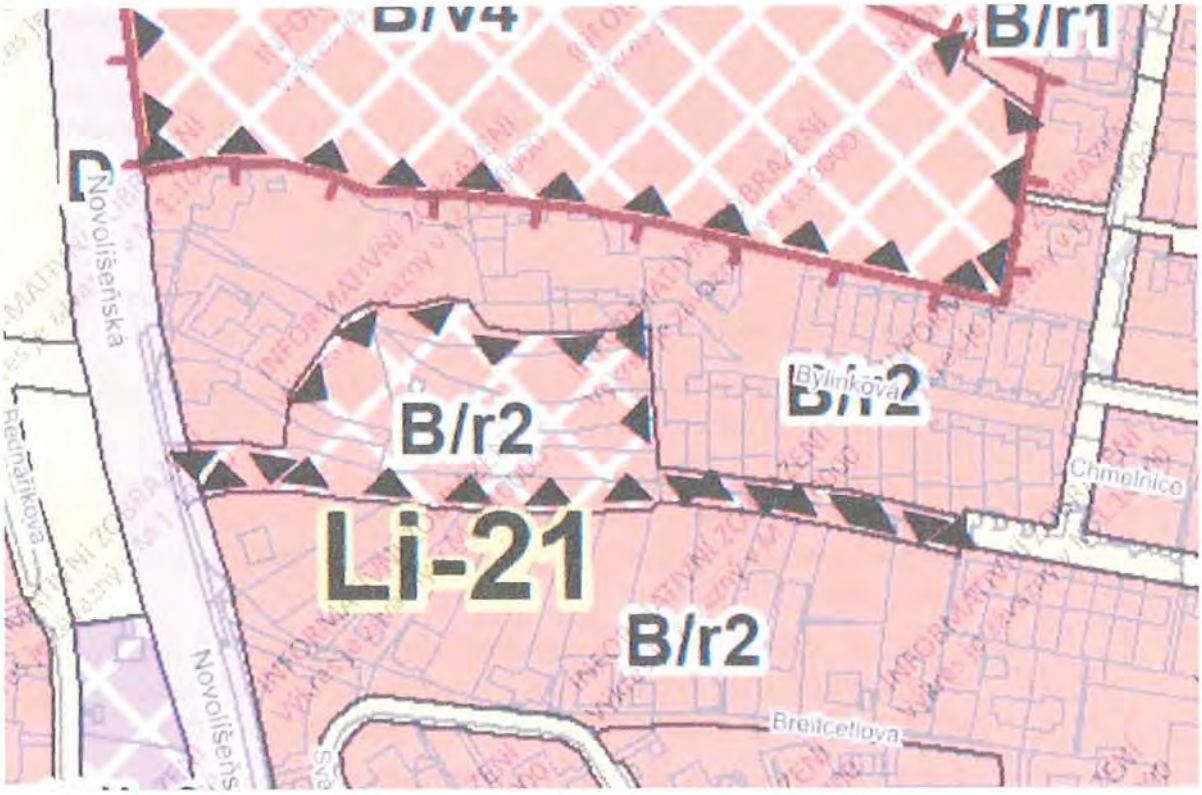
- **Podmíněně** přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití.
- **Nepřípustné** je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu.

UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,
- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.
- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a

architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);

- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je

možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umísťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úr
  oveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úr**
  oveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to

dvě lokality:

- Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
- Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).

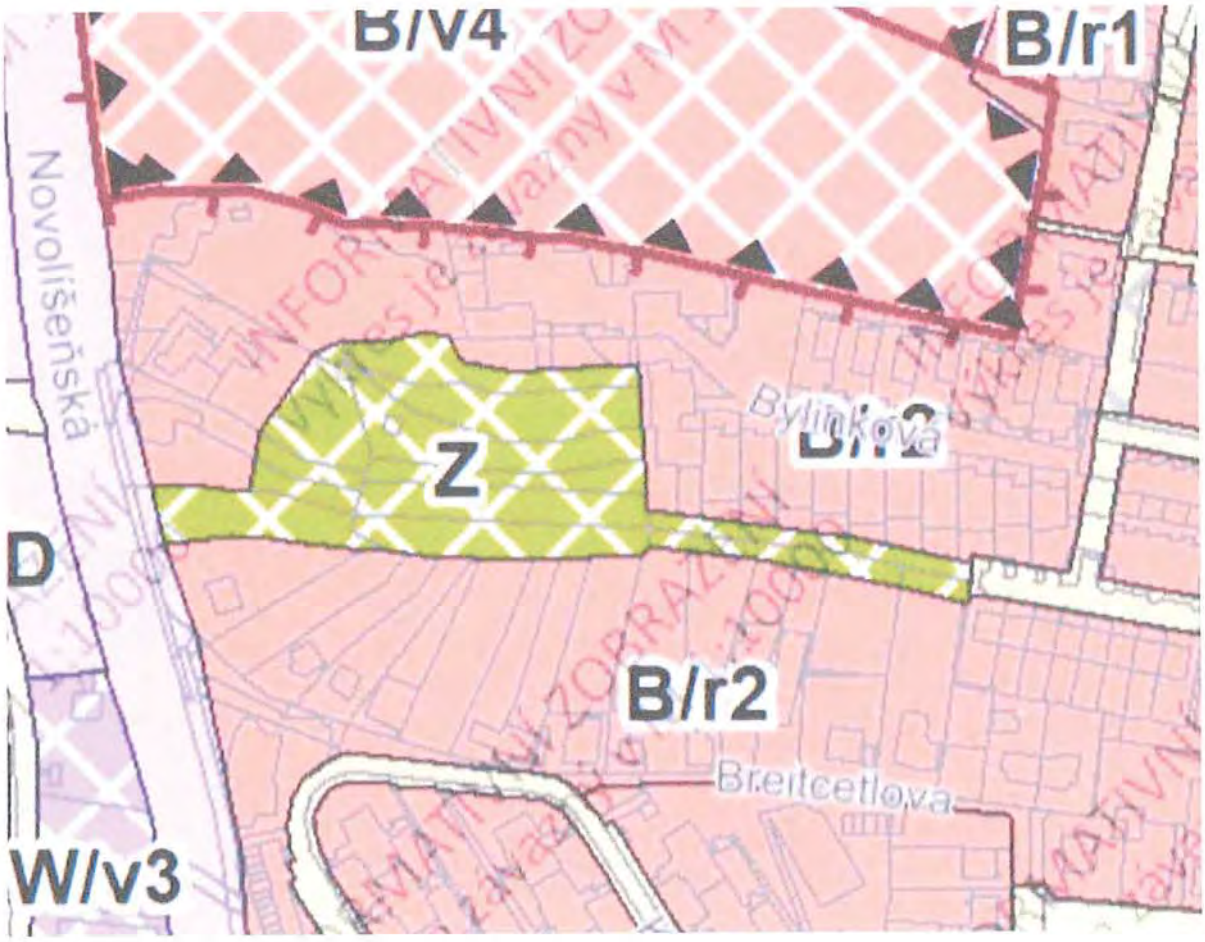
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb

Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:

- lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
- lokalita Heršpická,
- lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



Území leží v ploše rozvoje městské zeleně Z

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347519/2021
Námitky

MMB/0347519/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

2251

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail [redacted]	tel. č. [redacted]
Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	

[redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0347520
Poř.č.:

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

V Brně dne 25.6.2021	Podpis [redacted]

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře

námitky/připomínky

k upravenému návrhu nového

Územního plánu města Brna

Li-21 Chmelnice

červen 2021

2/ Li-21 Chmelnice

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

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

DATUM: červen 2021

K.Ú.: Brno Líšeň (612405)

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

[redacted]

PŘEDMĚT DOKUMENTACE

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

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

Obsahem dokumentace je:

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

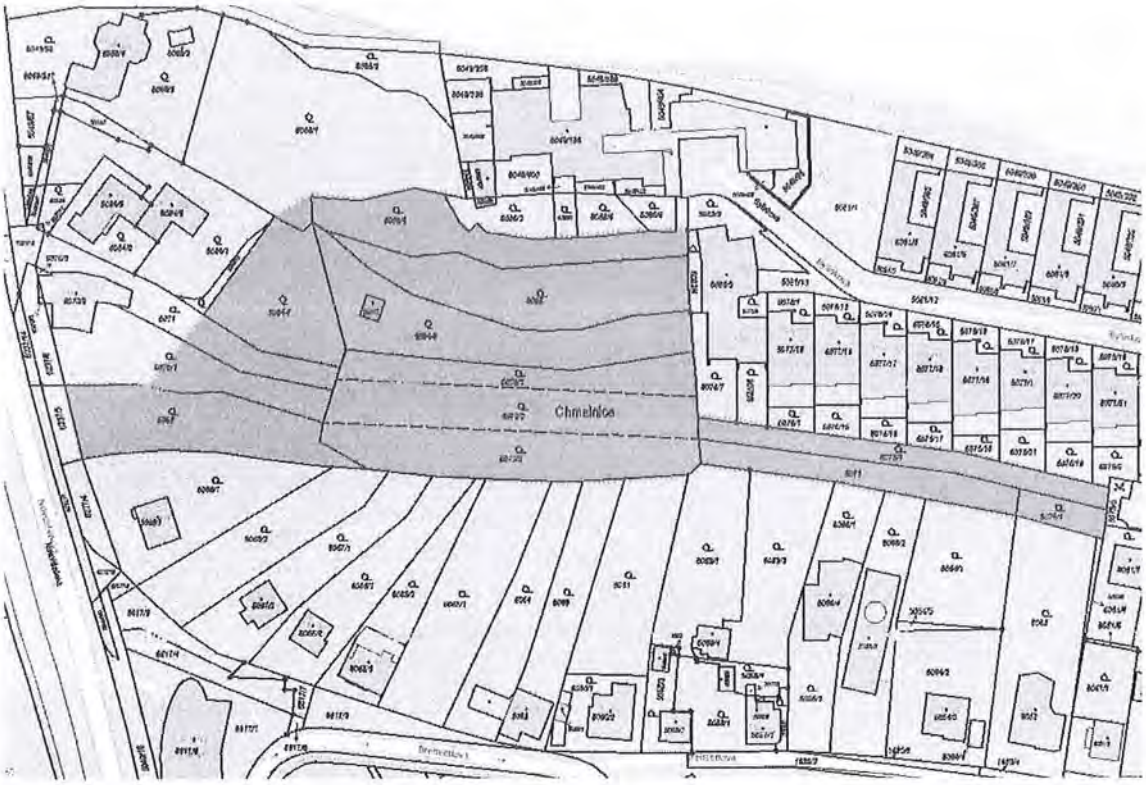
LOKALITA: STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA

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

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

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



PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

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

LIMITY ÚZEMÍ

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

PRVNÍ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU ze dne 24.3.2020

6/ Li-21 Chmelnice

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

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ – Z

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH MĚSTSKÉ ZELENĚ

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

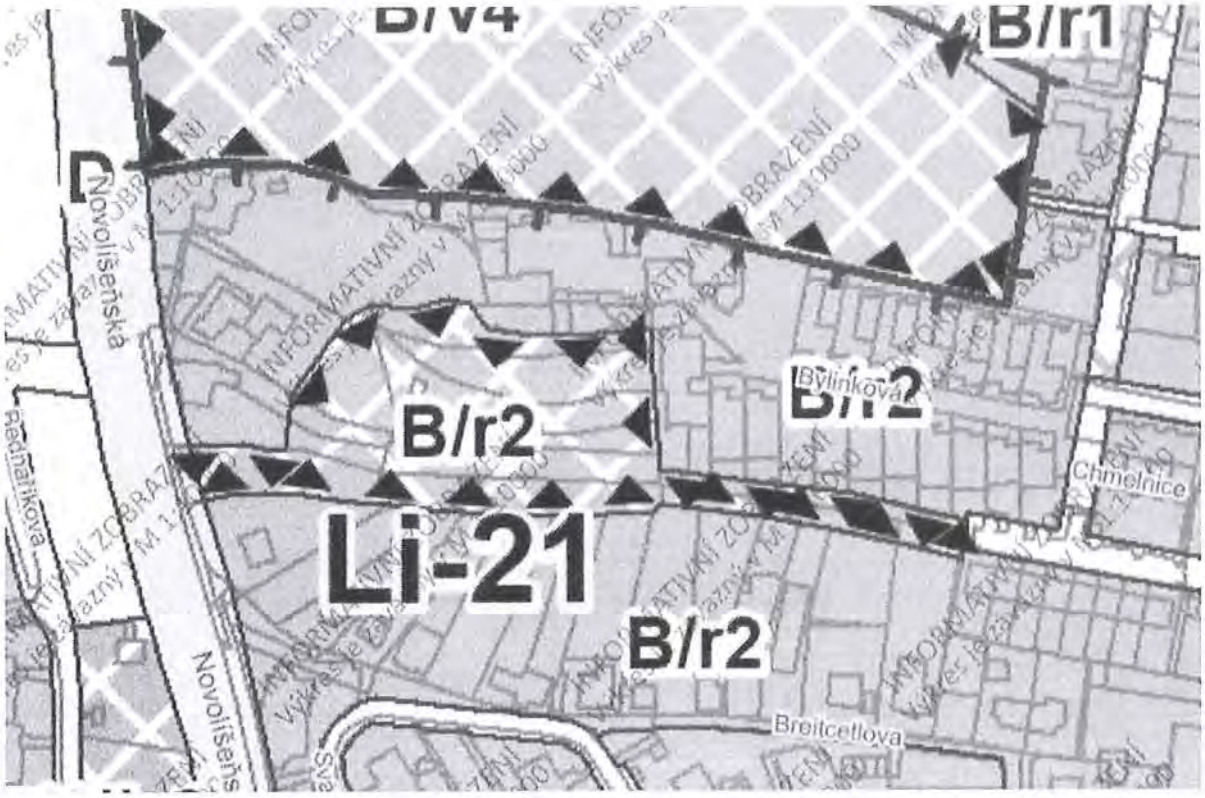
UMÍSTĚNÍ STAVEB

Plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití,

- změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití.

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



Území je kvalifikováno jako plocha změn **B/r2** s kartou lokality **Li-21**

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ – B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH

- **Hlavní** je využití pro bydlení.
- **Přípustné** je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- **Podmíněně přípustná** je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná

dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.

- **Nepřípustné** je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:

- pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
  - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
  - v případě nerovnoměrné či jinak problematické parcelace (např. vklíněný drobný pozemek mezi velké pozemky, kdy by při dodržení požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně došlo k porušení urbanistických a architektonických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území);
- u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za následujících kumulativních podmínek:
  - navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území, a
  - střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.

Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:

- nástavbu dokončené stavby, nebo
- stavební úpravu dokončené stavby, nebo
- o odstranění stavby a současné umístění nové stavby či jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

SPECIFIKACE STRUKTURY ZÁSTAVBY

Struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Je stanovena šesti typy struktury zástavby území, které jsou charakterizovány měřítkem a uspořádáním objektů, jejich vztahem k veřejným prostranstvím (uliční a stavební čarou) a strukturou sítě veřejných prostranství. Mnohdy je uvedená struktura kombinací více typů urbánní struktury, výsledná specifikace je odvozena od převažujícího typu zástavby.
Maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m.
Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území

r = rezidenční nízkopodlažní

Je urbánní struktura, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města (rodinné domy, vily a bytové domy malého měřítka ve vlastních zahradách), strukturu řadových a atriových rodinných domů, vesnickou strukturu rodinných domů s objekty v zahradách a jejich kombinace; doplněné o objekty občanské vybavenosti. Je stanovena zejména v plochách bydlení a smíšených obytných. Rezidenční nízkopodlažní zástavba je zastoupena nejčastěji na území obcí historicky připojených k Brnu, v rezidenčních čtvrtích v širším centru města a lokalitách pro výstavbu individuálního bydlení.
PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

- Zástavba území je tvořena systémem ulic, popř. bloků a kostrou veřejných prostranství. Budovy tvoří řady, otevřené nebo uzavřené bloky nebo se jedná o solitérní stavby v zahradách. Před budovami je přípustné umístění předzahrádek za podmínky použití tohoto prvku v uceleném úseku veřejného prostranství.
- Uliční čára je zpravidla tvořena fasádami objektů, zdmi nebo oplocením. Stavební čára je zpravidla odstoupená od uliční čáry a je uzavřená (v případě řadových objektů a vesnické uliční zástavby) nebo otevřená (v případě zahradního města a samostatných solitérních budov). Tam, kde je v území již zřetelně založena uliční nebo stavební čára, musí být tato uliční nebo stavební čára zachována.
- Zástavba s výjimkou zahradního města může vytvářet otevřené nebo uzavřené vnitrobloky tvořené zejména soukromými zahradami.
- Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.

SPECIFIKACE VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ ZÁSTAVBY

Je stanovena sedmi výškovými úrovněmi zástavby, pro které je určena dolní a horní mez výšek umisťovaných budov. Dolní mez je pouze doporučená, pokud není stanoveno jinak (např. definicí městské třídy apod.).
Výškovou hladinou se rozumí rozmezí mezi dolní a horní úrovní pro jednotlivé výškové úrovně. Při
vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny.
Výškou budovy se rozumí výška fasády přes všechna podlaží po hlavní římsu nebo horní úroveň atiky. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.
Nad uvedenou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°.
Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se

považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. Nižší objekty na hranici veřejného prostranství, než stanovuje dolní mez výškového rozpětí, jsou zpravidla využívány pro občanskou vybavenost a parkování.
U budov, které nesousedí s veřejným prostranstvím, je obecně přípustná nižší výška než připouští dolní mez výškové úrovně. Stávající objekty je přípustné do úrovně horní meze výškového rozpětí dostavovat postupně.
Výšková omezení se nevztahují na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.).

- úroveň 1: výškové rozpětí 3 až 7 m

  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu.

- **úroveň 2: výškové rozpětí 3 až 10 m**

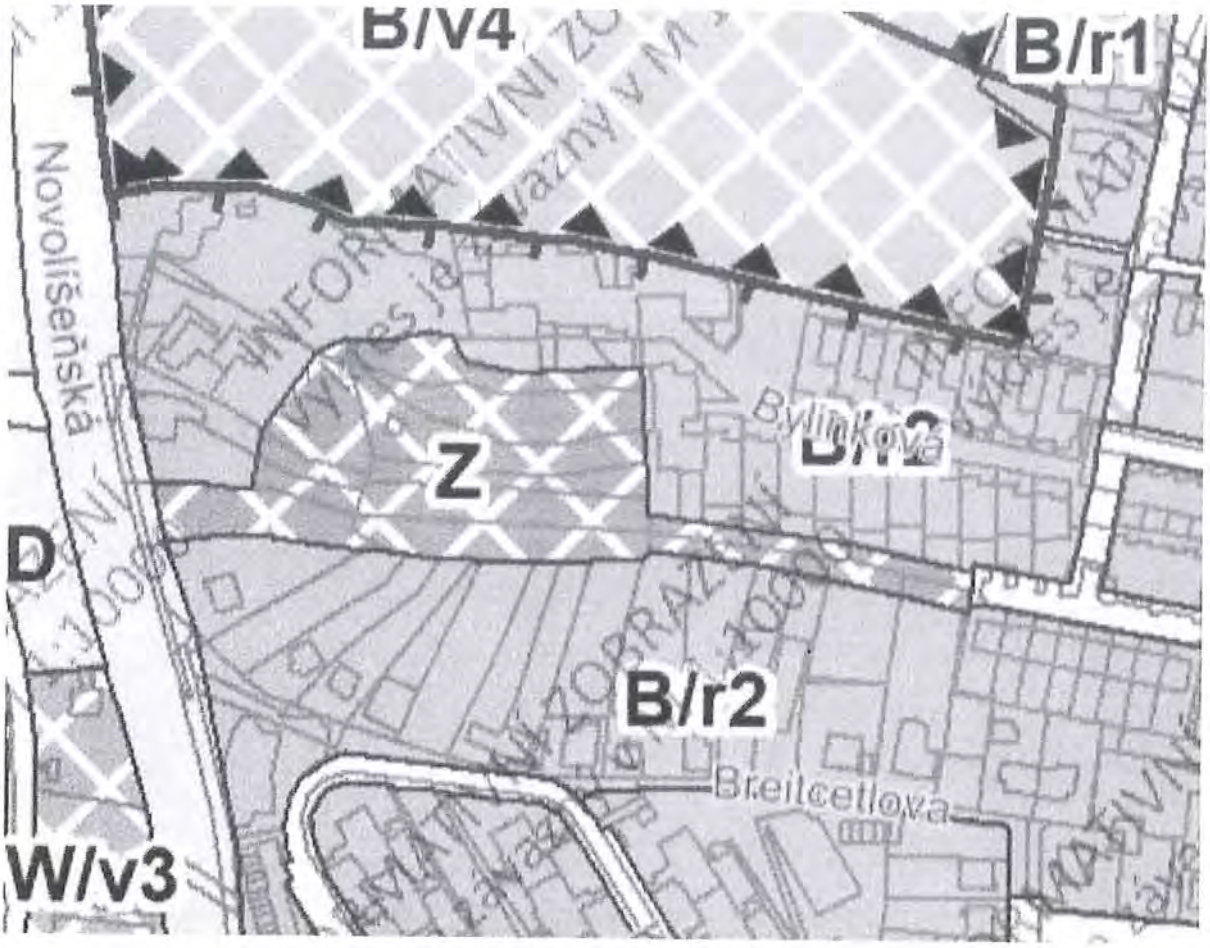
  Výšková úroveň je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály.

Stavby veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), mohou přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny.

- úroveň 3: výškové rozpětí 6 až 16 m, lokální dominanta až 25 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály.
- úroveň 4: výškové rozpětí 9 až 22 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště.
- úroveň 5: výškové rozpětí 12 až 28 m, lokální dominanta až 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
- úroveň 6: výškové rozpětí 12 až 28 m, s převyšující zástavbou do 40 m
  Výšková úroveň je charakteristická pro rozvojová území v širším centru. Jsou to dvě lokality:
  - Lokalita Jižní čtvrť tzv. Trnitá.
  - Lokalita Nová Zbrojovka a Nová Dukelská (tzv. Motorárna).
- úroveň 7: zóna pro umístění výškových staveb
  Výšková úroveň je charakteristická pro lokality s výškovými stavbami dlouhodobě sledované v ÚP města Brna. Jsou to tři lokality:
  - lokalita EUROPOINT hlavní nádraží,
  - lokalita Heršpická,
  - lokalita Západní brána situovaná jižně od ulice Jihlavská v návaznosti na bohunický kampus.

Rozvojová lokalita **Li-21 Chmelnice** – v kartě rozvojové lokality je lokalita popsáno současné využití lokality – zahrádky; požadavek na pěší průchodnost vzhledem k obslužnosti MHD; je zde popsán stav a možné rozšíření technické infrastruktury; ZPF

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



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

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- konfigurace terénu nepříznivá pro výstavbu objektů i infrastruktury (jak dopravní, tak technické) – strmé svahy, komplikovaný odvod kanalizace
- vývoj bez kontextu – území, které bylo ve všech územně plánovacích podkladech doposud udržováno jako „zelené" (zahrádky, zeleň) se bez jakéhokoli kontextu změnilo, na další zastavitelné obytné území
- komplikované dopravní napojení na stávající dopravní síť – malá kapacita ulice Chmelnice
- zahuštění osídlení a zástavby v již hustě zastavěném území = snížení kvality bydlení ve stávající zástavbě
- místo vhodné pro umístění veřejné nebo poloveřejné zeleně, tím by byla splněna podmínka pěší prostupnosti území k MHD

MMB/0347520/2021
Námitky

MMB/0347520/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 01 -07- 2021

DORUČENO
29.6. 2020

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

3052

Č.j. MM.....
Příl.: 0348081

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti majitelka / pozůstalka	1) [redacted] 2)
Datum narození/ Identifikační číslo	1) 2)
Trvalé bydliště/ sídlo	1) 2)
E-mail:	tel. č.
Jsem - nejsem*) občan města Br[redacted]	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovan[redacted] katastrální úz[redacted] parc. č.	

Statutární město Brno
Doručeno: 01.07.2021
MMB/0348081/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8807

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

1) ROZŠÍŘENÍ SILNICE KLOBÁLOVA – DOTČENÍ TÍMTO P. OZVÍŘENÍM NEM. 451 v kú. STARÝ LÍSKOVEC [redacted] BRNO – PODÁVÁME NÁMITKU – S ROZŠÍŘENÍM V OBOUCH NEDOUHLASÍME, NEPŘEHLEDNÁ SITUACE SE DÁ PŘEJÍT ZPOMALENÍM RYCHLOSTI A INSTALACÍ RETARDÉRŮ, TAK JAK JE ZVYKEM V JINÝCH MĚSTECH VYSPĚLÉ EUROPY. HLAVNÍM TAHEM JE JIHLAVSKÁ, JE TŘEBA VZPOMOPIT DOPRAVU MIMO STARÝ LÍSKOVEC A NIKOLIV OHLOVAT MAJETEK OBČANŮ JAKO ZA TOTÁLE. PODÁNÍ BUDE DOPLNĚNO.

V BRNĚ dne 29.6.2021 Podp[redacted]

*nehodící se škrtněte

DBE

MMB/0348081/2021
Námitky

MMB/0348081/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy dopravní infrastruktury D u nemovitosti podatele na ulici Klobásova.
Jedná se o plochu stabilizovanou a úprava nebo zpřesnění rozhraní ploch není v tomto konkrétním případě nutná.
V území se nepředpokládají změny zásahu do stávajících objektů a obecně je potřeba při výkladu rozhraní hranic základních ploch zohlednit ustanovení v kap. 6.3.2 (str. 62) „Hranice základních ploch“, kdy musí být tyto hranice vykládány a aplikovány v rozsahu a způsobem, který odpovídá koncepčnímu charakteru územního plánu a musí být aplikovány s ohledem na měřítko a míru podrobnosti řešení územního plánu.
Vzhledem k výše uvedenému nelze požadavek zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 02 -07- 2021
Č.j./MMB: 0348149
Příl.: č.p. MMB/0233240/2021

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
3010

NÁMITKA

Námitky proti návrhu Uzemního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území	**Veřejná vyhláška č.j. MMB/0233240/2021 o oznámení veřejného projednávání Uzemního plánu m. Brna ze dne 13.5.2021, vyvěšena dne 14.5.2021** R-4 Lacinova

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 02.07.2021
MMB/0348149/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8852

Fyzická osoba

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 611646 Brno Řečkovice.....	p. [redacted] .....

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

Městská část	Brno-Řečkovice
Katastrální území	611646 Řečkovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	R-4 Lacinova

Plánovanou změnu ÚP považuji za nepřípustnou z důvodu zhoršení dopravní obslužnosti, nadlimitního zvýšení emisí výfukových plynů a prachu. Stávající přístupová cesta k dané lokalitě je zcela nevyhovující. Z území není kam svést kanalizaci. Město Brno nesouhlasí vést kanalizaci lesem. Studie neobjektivně upřednostňuje novou výstavbu na úkor stávajících obyvatel a předpokládá zničení současného krajinného rázu.
Jako vlastník klíčového pozemku p.č [redacted] navrhovanou změnou nesouhlasím. Pozemek k zastavění neprodám a pro vyvlastnění nejsou dány podmínky.

V Brně dne 27.6.2021……..	Podpis [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348149/2021
Námitky

MMB/0348149/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na základě požadavku příslušné městské části došlo k omezení rozsahu rozvojové lokality R-4 pouze pro území nad ulicí Lacinova. Území severně od zástavby v ulicí K Západi je ponecháno jako funkční plocha zahrádek (I) s územní rezervou pro bydlení. Stavební využití předmětného pozemku je nabídkové a není vynutitelné. Do rozvojové lokality je zahrnut z důvodu jeho možného využití pro zástavbu spolu s ostatními pozemky. Územní studie Lacinova - K Západi (2018) ověřila komplexnost návrhu, v souladu s cíli a úkoly územního plánování, proto řešení z územní studie převzal návrh ÚPmB jako cílové řešení lokality R-4. Nároky na technickou infrastrukturu a dopravu byly ověřeny a navrženy v územní studii. Doprava v klidu byla prověřena v parametrech dle ČSN.

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

2054

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
034859

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~ - občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

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

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

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Příloha:
- snímek z kat. mapy

[redacted]

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: .....

1:2000
0
20
40
60
80
100 m

MMB/0348159/2021
Námitky

MMB/0348159/2021

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

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

2057

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
0348763

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 Přízřenice parc. Viz níže	

Upřesnění obsahu ~~námitky~~/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/~~připomínka~~)	
Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

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

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

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Příloha:
- snímek z kat. mapy

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

0
20
40
60
80
100 m
1:2,000

MMB/0348163/2021
Námitky

MMB/0348163/2021

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: 02 -07- 2021
Č.j. MMB: ....
Příl.: ....
0341210

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

3009

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 02.07.2021
MMB/0348180/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8871

Fyzické osoby

Jméno, příjmení /
Název společnosti [redacted]

Datum narození/
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/sídlo

E-mail: [redacted] tel. [redacted]

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

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

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

Městská část	Brno sever
Katastrální území	Soběšice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Městská část Brno-Sever, oblast So-8, B/r1 a I

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Jako majitelé výše uvedených parcel žádáme, aby byly tyto parcely spolu s celou severní částí oblasti Soběšice-Vinohrátky, v návrhu nového ÚP zahrnuty do zastavěného území B/r1.

Naše pozemky částečně leží v oblasti navrhované pro zástavbu B/r1 nebo k ní přímo přiléhají. Na těchto pozemcích už historicky stojí stavby pro individuální rekreaci. Pokud budou v této oblasti rozumně nastaveny podmínky výstavby (např. výška a vzhled staveb), tak jejich přestavbou pro bydlení nedojde k narušení přírodního nebo vesnického rázu, který sleduje návrh ÚP. Obava z narušení „zeleného horizontu" také není na místě, neboť celá oblast je poměrně dobře krytá okolní kopcovitou krajinou. Kromě ochranného pásma lesa, jehož vliv je standardně posuzován při jakémkoliv stavebním řízení, není tato oblast zatížena žádnými dalšími limity. Půda v této části je IV. a V. třídy ochrany. Navíc v ochranném pásmu lesa již nyní stojí stavby určené pro individuální rekreaci.

V případě, že naší námitce nebude vyhověno, požadujeme alespoň navýšení limitu zastavěné plochy pro stavby určené k individuální rekreaci na hodnotu do 80 m^2 zastavěné plochy, jako je tomu v jiných částech Brna, kde se nacházejí objekty pro rodinnou rekreaci.

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

S[redacted]

MMB/0348180/2021
Námitky

MMB/0348180/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatelé námitky nesouhlasí v návrhu nového ÚPmB s vymezením stabilizované plochy zahrádek I na převažující části pozemku parc. č. 1128/2 a na pozemku parc. č. 1128/3, na kterém stojí stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 152, vše v k.ú. Soběšice, při ul. Velkomoravská. Podatelé požadují zahrnutí předmětných pozemků do plochy bydlení B/r1. Podatelé jsou vlastníci předmětných nemovitostí.
Dle platného ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí rozsáhlé stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách jsou předmětné pozemky, kromě menší jižní části, prověřeny a navrženy jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci.
Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů. Předmětné pozemky nebyly v celé své ploše prověřeny pro funkci bydlení (pouze menší jižní část). Pro bydlení byla prověřena pouze jižní část lokality, přiléhající k ul. Velkomoravská. Vzhledem k podlouhlým tvarům pozemků a různorodému rozčlenění pozemků na jednotlivé parcely nebylo možné vést hranici mezi plochami RZV přesně po hranicích pozemků. V této konkrétní lokalitě by bylo vedení hranic ploch přesně po hranicích pozemků nekoncepční.
Na základě námitek a připomínek z 1. kola veřejného projednání návrhu nového ÚPmB, byla hranice mezi přestavbovou plochou bydlení B/r1 a stabilizovanou plochou zahrádek I v návrhu nového ÚPmB pro 2. kolo veřejného projednání posunuta směrem na sever. Plocha B/r1 byla rozšířena.
Pozemek parc. č. 1228/2 k.ú. Soběšice je podlouhlého tvaru (délka přes 90 m), kde větší, severní část pozemku je součástí rozlehlé stabilizované plochy zahrádek I a jižní menší část pozemku je součástí přestavbové plochy bydlení B/r1. Tímto není nijak omezeno stávající užívání pozemků. V této konkrétní lokalitě by bylo vedení hranic ploch přesně po hranicích pozemků nekoncepční. Stávající stavba pro rodinnou rekreaci v ploše zahrádek I bude, dle regulativů návrhu nového ÚPmB, stavbou přípustnou. Dokonce regulativy návrhu nového ÚPmB budou umožňovat v dotčené lokalitě větší stavby zahradních chat (v katastru nemovitostí zapsaných jako stavba pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů) než umožňují regulativy stávajícího platného ÚPmB.
Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel, a to i s ohledem na připravenost území.
Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C, tam, kde jsou již vytvořeny vhodnější podmínky (např. dostatečná stávající technická a dopravní infrastruktura). Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika, zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
Na základě výše uvedeného nebylo námitce vyhověno.

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

2056

~~NÁMITKA~~ / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29. 06. 2021
248182

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

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

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

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Příloha:
- snímek z kat. mapy

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

1:2,000
0
20
40
60
80
100 m

MMB/0348182/2021
Námitky

MMB/0348182/2021

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 25 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348197
Příl.:

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

2055

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Přízřenice parc. Viz níže

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

Městská část	Brno-jih
Katastrální území	Přízřenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	337 o výměře 1 500 m2 – zahrada 335/1 o výměře 1 164 m2 – zahrada 335/2 o výměře 656 m2 – zahrada 329 o výměře 3 110 m2 – orná půda 328/1 o výměře 2 629 m2 – orná půda 327/1 o výměře 2 270 m2 – orná půda 326/1 o výměře 2 543 m2 – orná půda 325/2 o výměře 1 503 m2 – orná půda 324/2 o výměře 1 671 m2 – zahrada 323/1 o výměře 3 590 m2 – orná půda 322/1 o výměře 3 379 m2 – orná půda 321/1 o výměře 2 998 m2 – orná půda 319/1 o výměře 3 812 m2 – zahrada 318/16 o výměře 2 158 m2 – orná půda 317/1 o výměře 1 055 m2 – orná půda 316/1 o výměře 977 m2 – orná půda 315 o výměře 1 963 m2 – orná půda 314/1 o výměře 4 099 m2 – orná půda

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

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

Text ~~námitky~~/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1xA3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Příloha:
- snímek z kat. mapy

V Brně dne 20.6.2021	Podpi[redacted].....

0
20
40
60
80
100 m
1:2,000

MMB/0348197/2021
Námitky

MMB/0348197/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

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

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

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

Na základě výše uvedeného nelze námitce vyhovět.

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

1403

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	***UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání*** (grafická a textová část)

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348206
Příl.:

~~Jsem~~ – nejsem*) občan města Brna

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

Katastrální území: Útěchov u Brna, parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno-Útěchov
Katastrální území	Útěchov u Brna
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	- [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, MČ Útěchov, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy - pozemek je součástí lokality vymezené ze západu ulicí Adamovskou (tj. silnicí III/37915), z východu hranicí lesa, z jihu a ze severu polními cestami (jižní slouží jako příjezdová cesta pro zahrádkářskou oblast zahrnující objekty pro bydlení i rekreaci při ulici Dlouhé vrchy)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	– – – – – – – – – – – – –

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ
(viz s. 2–3 tohoto dokumentu)

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh: **8**, celkový počet stran všech příloh: **12**

[redacted]

Vážení,

podávám námitku vůči dokumentu *UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání* zveřejněnému dne 14. 5. 2021, a to jak vůči jeho grafické (výkresové) části definující parcelu č [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy, jako plochu zemědělskou (A), tak vůči jeho části textové (viz *ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA. Textová část odůvodnění. Příloha č. 1.2: Karty lokalit – odůvodnění. Návrh pro opakované veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 255–256).

Nesouhlasím s funkčním a prostorovým využitím mé parcely jakožto plochy zemědělské (A), jak je definována a zachycena v dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání, 2. 1. Hlavní výkres 1 : 10 000*, parcela č [redacted] a v dokumentu *ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA. Textová část odůvodnění. Příloha č. 1.2: Karty lokalit – odůvodnění. Návrh pro opakované veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 255, kde se v položce *Současný stav území* uvádí, že rozvojová lokalita U-1 s funkčním a prostorovým využitím B/r1 a C/r1 *„je využívána v celém rozsahu jako neudržované plochy zemědělské půdy"*; toto aktuálně platí i pro dotčenou parcelu; **předmětem mé námitky je tedy zařazení parcely č [redacted] do kategorie rozvojové lokality a překvalifikování jejího funkčního a prostorového využití z plochy typu A na plochu typu B/r1, popřípadě na plochu územní rezervy bydlení.**

Zakreslení předmětné parcely ve výkresové části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání* jako plochy zemědělské (A) je v rozporu s dlouhodobým záměrem vlastníka, který **v letech 2007 a 2016 opakovaně žádal o možnost výstavby na tomto pozemku.** Jakožto vlastník dotčené parcely jsem v obou uvedených případech ze strany **MČ Brno-Útěchov** obdržel k tomuto svému záměru **písemné souhlasné stanovisko.**

Toto **souhlasné stanovisko jsem znovu získal také v roce 2019**, když jsem ke dni **25. 10.** téhož roku podával na Odbor územního plánování a rozvoje MMB **připomínku k *Návrhu změny ÚPmB B168/15-0/Z – MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy***, jejímž předmětem bylo rozšíření obsahu uvedené změny o parcelu č [redacted] k. ú. Útěchov u Brna (viz přílohu – dokumenty č. 3 a 4). V rámci konzultace dne 29. 6. 2021 mně jako vlastníkovi dotčené parcely starosta MČ Brno-Útěchov opětovně potvrdil, že dlouholeté konzistentní souhlasné stanovisko k překvalifikování jejího funkčního a prostorového využití na plochu bydlení zůstalo nezměněno; o toto překvalifikování jsem žádal rovněž ve své **námitce vůči dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání (grafická a textová část)* ze dne 27. 5. 2020** (viz přílohu – dokument č. 5).

Veškerá písemná souhlasná vyjádření zastupitelstva MČ Brno-Útěchov k novému využití parcely č [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu RD z let 2007, 2016 a 2019 připojuji v příloze (viz dokumenty č. 1, 2, 3).

V kategorii VÝROK v dokumentu *ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA. Závazná textová část. Příloha č. 1: Karty lokalit. Návrh pro opakované veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 304, se v položce *Charakteristika lokality* uvádí, že dotčená „[L]*okalita rozvíjí nízkopodlažní rezidenční zástavbu a občanskou vybavenost východně od ulice Adamovská"*.

V kategorii ODŮVODNĚNÍ je v dokumentu *ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA BRNA. Textová část odůvodnění. Příloha č. 1.2: Karty lokalit – odůvodnění. Návrh pro opakované veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 255, v položce *Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot* ovšem uvedena následující specifikace, s níž jako vlastník parcely č [redacted] nemohu souhlasit: *„Lokalita* [U-1] *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 prostup a migraci územím. MČ Útěchov tak nebude zcela zastavěna a nepřijde o poslední volné plochy mezi zástavbou a lesním porostem"*. Naznačenou problematiku zeleného pásu mezi zástavbou a lesními plochami lze řešit prostřednictvím regulačního plánu pro příslušnou lokalitu v souladu se současnými nároky na životní prostředí.

Na základě výše uvedeného vyjadřuji nesouhlas s vymezením hranice zastavěného území (U-1), která nezahrnuje moji parcelu č. [redacted] do kategorie rozvojové lokality, nedefinuje ji jako plochu bydlení (B/r1), popřípadě jako plochu územní rezervy bydlení

Zdůvodnění:
V návaznosti na výše popsané skutečnosti vznáším námitku vůči grafické (výkresové) a textové části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání* a žádám tímto o zařazení parcely č. [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, do kategorie rozvojové lokality a o překvalifikování jejího funkčního a prostorového využití z plochy zemědělské (A) na plochu bydlení (B/r1), popřípadě na plochu územní rezervy bydlení, s následujícím odůvodněním:

- zařazení parcely č. [redacted] o výměře 0,46 ha mezi plochy zemědělské (A), jak je zachyceno v grafické (výkresové) a v textové části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání* (specifikovaných výše), je v rozporu s dlouhodobým záměrem vlastníka realizovat na dotčeném pozemku rezidenční nízkopodlažní zástavbu RD a znemožňuje i jakékoli jeho jiné využití;

- případné ochranné pásmo lesa při východní hranici parcely č. [redacted] vzhledem k hloubce předmětného pozemku nikterak neomezuje koncept rezidenční nízkopodlažní zástavby RD, jak ostatně dokládají i výše zmíněná písemná souhlasná vyjádření zastupitelstva MČ Brno-Útěchov z let 2007, 2016 a 2019 (viz přílohu – dokumenty č. 1, 2, 3);

- parcela č. [redacted] není dotčena ochranným pásmem VTL plynovodu, nachází se u veřejné komunikace (silnice III/37915 v ulici Adamovské) a je napojena na inženýrské sítě (elektřina); nedávno realizovaná přeložka VTL plynovodu se předmětného pozemku žádným způsobem nedotkla;

- při celé jižní hranici parcely č. [redacted] prochází nezpevněná účelová komunikace; od vjezdu na daný pozemek z komunikace hlavní (tj. ze silnice III/37915 v ulici Adamovské) až po jeho východní hranici vymezenou okrajem lesní plochy se tato nezpevněná účelová komunikace nachází převážně na parcele č. [redacted] která je v mém vlastnictví; v případě realizace rezidenční nízkopodlažní zástavby RD na parcele č. [redacted] v rozvojové lokalitě U-1, navržené v *Připravovaném Územním plánu města Brna – Upraveném NÁVRHU pro opakované veřejné projednání* v souvislosti se změnou platného ÚPmB *B168/15-0/Z*, by bylo možno prostřednictvím nově vybudované komunikace severojižně přes parcelu č. [redacted] zajistit přímý přístup jednak do dotčené lokality, jednak k již existující rezidenční zástavbě; zároveň by tak došlo k odstranění současného závadného stavu, kdy se k několika stávajícím domům jezdí přes lesní plochu;

- současně by došlo k odstranění nepřípustné situace způsobené živelným parkováním na parcele č. [redacted] vedoucí k jejímu znehodnocování a obecně též ke znehodnocování přilehlých přírodních ploch, ke které opakovaně docházelo do 11. 1. 2021 (viz přílohu – dokument č. 8); k tomuto datu jsem jako vlastník předmětné parcely v dané věci oslovil starostu MČ Brno-Útěchov, z jehož rozhodnutí byl pozemek prostřednictvím mechanické zábrany obratem zajištěn vůči popsanému nevhodnému využívání;

- můj záměr coby vlastníka parcely č. [redacted] spočívající v realizaci rezidenční nízkopodlažní zástavby RD na předmětném pozemku je, jak již bylo zmíněno, v souladu s dlouhodobým záměrem zastupitelstva MČ Brno-Útěchov (viz přílohu – dokumenty č. 1, 2, 3);

- změna využití plochy zemědělské, kterou pokrývá převážně ZPF o nejnižší bonitě (jak je zachyceno ve výše citované výkresové a textové dokumentaci *Připravovaného Územního plánu města Brna – Upraveného NÁVRHU pro opakované veřejné projednání*) na plochu bydlení B/r1, popřípadě na plochu územní rezervy bydlení, je v souladu s dlouhodobým záměrem MČ Brno-Útěchov a přispívá k odstranění dlouhodobě nedostatečné nabídky bydlení na území města Brna;

Nezačleněním parcely [redacted] do zastavěného území dojde nejen k poškození mé osoby jakožto majitele, který již dlouhodobě disponuje souhlasným rozhodnutím zastupitelstva MČ Brno-Útěchov o zastavění tohoto pozemku, ale dojde především k nelogickému a znepokojujícímu přehlasovaní uvedeného rozhodnutí, které vyjadřuje konzistentní názor zastupitelstva příslušné MČ, jež je s územím pevně propojeno a jež je detailně obeznámeno s jeho konkrétními potřebami v drobnějším měřítku. Z uvedených důvodů žádám, aby zastupitelstvo města Brna schválilo takový územní plán, který není v rozporu s rozhodnutím lokální politické reprezentace.

Věřím, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti dojde k zařazení parcely č. [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, do kategorie rozvojové plochy, k překvalifikování jejího funkčního a prostorového využití z plochy zemědělské (A) na plochu bydlení (B/r1), popřípadě na plochu územní rezervy bydlení, a to jak v grafické (výkresové) části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Upravený NÁVRH pro opakované veřejné projednání*, tak v jeho části textové.

Děkuji za posouzení mé námitky.

[redacted]

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

**nehodící se škrtněte*

Seznam příloh:

1. Souhlas MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech (včetně zákresu do situace) ze dne 30. 5. 2007;
2. Potvrzení souhlasu MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech ze dne 15. 3. 2016;
3. Vyjádření starosty MČ Brno-Útěchov k rozšíření *Obsahu změny ÚPmB B168/15-0/Z MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov* ze dne 9. 10. 2019;
4. Připomínka k projednávanému *Návrhu změn ÚPmB vybraných ke zkrácenému postupu pořízení – změna B168/15-0/Z* ze dne 25. 10. 2019
5. Námitka vůči dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání (grafická a textová část)* ze dne 27. 5. 2020
6. Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. [redacted] stav ke dni 28. 6. 2021;
7. Výřez z ortofotomapy;
8. Foto živelného parkování na pozemku p. č. [redacted] ze dne 10. 1. 2021.

Příloha 1:

Souhlas MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech (včetně zákresu do situace) ze dne 30. 5. 2007

Statutární město Brno
Městská část Brno – Útěchov

PhDr. Zdeněk Drahoš
starosta

V Brně 30. května 2007

[redacted]

Věc: **vyjádření k Vaší žádosti o zařazení pozemku p.č. 99/38 v k.ú. Útěchov u Brna, obec Brno, do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech – RD**

Na základě Vaší žádosti z 26.3.2007 Vám sdělujeme, že jsme lokalitu Dlouhé vrchy –Útěchov jih, kde se nachází i Vaše parcela č[redacted] zařadili do požadavků pro Návrh zadání změn územního plánu města Brna 2006-I-22.soubor, jako dodatek ke změně B 33/06-1, jedná se o rozšíření plochy zastavitelné RD ve výhledu.

Na našem zasedání zastupitelstva dne 16. 3. 2006 byla jednomyslně schválena varianta 1a (tzv. maximalistická) tehdejší urbanistické studie, kterou vypracovala projekční kancelář na objednávku Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna. Rozšíření návrhové plochy o Vaši parcelu p.č. [redacted] k.ú. Útěchov u Brna je v naprostém souladu se záměrem našeho zastupitelstva o změnu funkční plochy zemědělský půdní fond na plochy čistého bydlení s další konkretizací, a to, že přípustná je volná, roztroušená, přízemní výstavba s podkrovím a s koeficientem zastavěnosti 0,2.

Odůvodnění:

- Tato lokalita je dobře přístupná z jižní části výše uvedeného pozemku přístupovou komunikací, jejíž těleso se zčásti plně a zčásti částečně nachází na pozemku p.č. [redacted]
- Změna B 33/06-1 uvažuje plochu mezi pozemkem p.č [redacted] k.ú. Útěchov u Brna a stávající zástavbou jako zčásti zastavitelnou rodinnými domy a zčásti využitelnou jako plochy zastavitelné RD ve výhledu. Jde tedy o plochu přiřaditelnou a integrovatelnou do územně plánovací dokumentace.
- Případnou zástavbu je nutno uvažovat jako roztroušenou zástavbu rodinnými domy do koeficientu zastavitelnosti max. 0,2 s maximem zelených ploch, případně ploch využitých jako zahrady. [redacted]

Příloha - území se zakreslenou změnou

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-ÚTĚCHOV
Adamovská 6, 644 00 BRNO

ÚMČ Brno – Útěchov, Adamovská 6, 644 00 Brno
tel.: +420 541 239 135, fax: +420 541 239 135, gsm: +420 724 189 513
e-mail: starosta@brno-utechov.cz

Příloha 2:

Potvrzení souhlasu MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech ze dne 15. 3. 2016

Statutární město Brno
Městská část Brno – Útěchov

PhDr. Zdeněk Drahoš
starosta

Vážený pan

[redacted]

V Brně 15.3.2016

Vážená pane[redacted]

zdravím a ujišťuji Vás, že na našem letitém názoru se u nás v obci nic nezměnilo. Vyjádření, které jsem Vám dal v květnu 2007 a které je přílohou tohoto vyjádření je platné.

[redacted]

Zdeněk Drahoš

ÚMČ Brno – Útěchov, Adamovská 6, 644 00 Brno
tel.: +420 541 239 135, fax: +420 541 239 135, gsm: +420 724 189 513
e-mail: starosta@brno-utechov.cz

Příloha 3:
Vyjádření starosty MČ Brno-Útěchov k rozšíření *Obsahu změny ÚPmB B168/15-0/Z MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov* ze dne 9. 10. 2019

Statutární město Brno
Městská část Brno-Útěchov

B R N O

ADAMOVSKÁ 6, 644 00 BRNO

[redacted]

V Brně 9. 10. 2019

Věc: **Rozšíření *Obsahu změny ÚPmB B168/15-0/Z MČ BRNO-ÚTĚCHOV***

Na základě Vašeho požadavku na *rozšíření Obsahu změny ÚPmB B168/15-0/Z MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy* o parcelu č. [redacted] která do jmenovaného dokumentu, jakož ani do jeho přílohy, jíž je orientační vymezení řešeného území změny (*Územní plán města Brna, úplné znění k 30. 11. 2018 – výřez z doplňujícího výkresu Plán využití území – 1:5000*) nebyla zařazena, Vám sděluji:

Vyjadřujeme souhlas s tím, že parcela č. [redacted] má být zařazena do dokumentu *Obsah změny ÚPmB B168/15-0/Z MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy,* a to do jeho textové i grafické části (tj. aby se parcela stala součástí *Územního plánu města Brna v úplném znění k 30. 11. 2018* spolu s parcelami řešenými v rámci Urbanistické studie „Útěchov – jih" (ATELIER RAW, 2006).

K nezařazení předmětné parcely došlo nedopatřením v administrativním procesu přípravy změn v území naší městské části. Náš souhlas, pokud jde o změnu funkční plochy „zemědělský půdní fond" na plochy „čistého bydlení", trvá již dlouhodobě, tak jak jsme Vám ho písemně potvrdili již v květnu 2007 a následně v březnu 2016.

S pozdravem

[redacted]

PhDr. Zdeněk Dřínos

starosta MČ Brno-Útěchov

[redacted]

Příloha 4:

Připomínka k projednávanému *Návrhu změn ÚPmB vybraných ke zkrácenému postupu pořízení – změna B168/15-0/Z* ze dne 25. 10. 2019

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 949/67
601 67 Brno

[redacted]

Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 25 -10- 2019
Č.j. MMB:
Příl.

Připomínka k projednávanému *Návrhu změn ÚPmB vybraných ke zkrácenému postupu pořízení – změna B168/15-0/Z*

Vážení,

podávám připomínku k Návrhu změny ÚPmB *B168/15-0/Z – MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy*, která spočívá v rozšíření řešeného území o parcelu č[redacted]k. ú. Útěchov u Brna, která s orientačním řešeným územím přímo sousedí.

Předmětný pozemek má logickou vazbu a obdobné využití jako sousední pozemek p. č[redacted] a pozemky navazující, které jsou změnou ÚPmB řešeny – je součástí enklávy vymezené ze západu ulicí Adamovskou, z východu hranicí lesa, z jihu a severu polními cestami (jižní slouží jako příjezdová cesta pro zahrádkářskou lokalitu zahrnující objekty pro bydlení i rekreaci při ulici Dlouhé vrchy). Pozemek není dotčen ochranným pásmem VTL plynovodu, nachází se u veřejné komunikace a je napojen na inženýrské sítě (elektřina).

O možnost výstavby na předmětné parcele jsem žádal již v roce 2007 a v roce 2016. V obou případech jsem ze strany MČ Brno-Útěchov obdržel souhlasné stanovisko. Toto souhlasné stanovisko jsem znovu získal také v roce 2019 (viz přiložené dokumenty).

Na základě výše uvedeného žádám o rozšíření řešeného území změny *B168/15-0/Z* o pozemek p. č[redacted] k. ú. Útěchov u Brna, a o zařazení pozemku do návrhové plochy čistého bydlení BC s následujícím odůvodněním:

- pozemek p. č[redacted] o výměře 0,46 ha přímo navazuje na území uvažované změny a má obdobný charakter i způsob využití – je logickou součástí enklávy vymezené ze západu ulicí Adamovskou, z východu hranicí lesa, z jihu a severu polními cestami;
- současný návrh řešeného území fakticky znemožňuje využívat pozemek p. č[redacted] k zemědělským účelům, neboť ve své výměře již této funkci nemůže sloužit;
- při celé jižní hranici mého pozemku prochází účelová komunikace (v majetku města, způsob využití v KN ostatní plocha – ostatní komunikace), ze které by bylo možno zajistit přímý přístup do celé lokality a zároveň tak odstranit současný závadný stav, kdy k několika stávajícím domům se jezdí přes lesní pozemek;
- případné ochranné pásmo lesa při východní hranici pozemku vzhledem k hloubce pozemku neomezuje koncept roztroušené zástavby RD, jak dokládá vyjádření MČ Brno-Útěchov;
- pozemek se nachází v sousedství veřejné komunikace a je napojen na inženýrské sítě (elektřina).

S p[redacted]

Přílohy:

1. Souhlas MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech (včetně zákresu do situace) ze dne 30. 5. 2007
2. Potvrzení souhlasu MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech ze dne 15. 3. 2016
3. Vyjádření starosty MČ Brno-Útěchov k rozšíření *Obsahu změny ÚPmB B168/15-0/Z MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov* ze dne 9. 10. 2019
4. Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. [redacted] stav ke dni 11. 10. 2019
5. Výřez z ortofotomapy

Příloha 5:

Námitka vůči dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání (grafická a textová část)* ze dne 27. 5. 2020

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 27-05-2020
Č.j. MMB
Příl.:

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

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	***Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání (grafická a textová část)***

Identifikační údaje podatele

Fyzická 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 Útěchov u Brna, parc č.** [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

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

Městská část	Brno-Útěchov
Katastrální území	Útěchov u Brna
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	- p. č. [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, MČ Útěchov, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy - pozemek je součástí lokality vymezené ze západu ulicí Adamovskou (tj. silnicí III/37915), z východu hranicí lesa, z jihu a ze severu polními cestami (jižní slouží jako příjezdová cesta pro zahrádkářskou oblast zahrnující objekty pro bydlení i rekreaci při ulici Dlouhé vrchy)

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ
(viz s. 2–3 tohoto dokumentu)

přílohy:
☐ **ano (5 dokumentů)**
~~☐ ne~~

[redacted]

Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 27 -05- 2020

Vážení,

podávám námitku vůči dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání* zveřejněnému dne 24. 3. 2020, a to jak vůči jeho grafické (výkresové) části zachycující parcelu č. [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy, jako plochu městské zeleně, tak vůči jeho části textové (viz *Územní plán města Brna. Textová část odůvodnění. Příloha č. 1.2. Karty lokalit – odůvodnění. Návrh pro veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 245–246).

S definicí funkčního využití mé parcely jakožto plochy městské zeleně za žádných okolností nesouhlasím, stejně jako s jejím využitím jakožto veřejného prostranství (viz *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání, 2. 1. Hlavní výkres 1 : 10 000*, a *Územní plán města Brna. Textová část odůvodnění. Příloha č. 1.2. Karty lokalit – odůvodnění. Návrh pro veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 245).

Zakreslení předmětné parcely ve výkresové části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání* jako plochy městské zeleně (viz dokument *2. 1. Hlavní výkres 1 : 10 000*) je v rozporu s dlouhodobým záměrem vlastníka, který v letech 2007 a 2016 opakovaně žádal o možnost výstavby na tomto pozemku. Jakožto vlastník dotčené parcely jsem v obou uvedených případech ze strany MČ Brno-Útěchov obdržel k tomuto svému záměru písemné souhlasné stanovisko.

Toto souhlasné stanovisko jsem znovu získal také v roce 2019, když jsem ke dni 25. 10. téhož roku podával na Odbor územního plánování a rozvoje MMB připomínku k *Návrhu změny ÚPmB B168/15-0/Z – MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov, lokalita při ul. Adamovská, jižně od ul. Krušinova a v prodloužení ul. Dlouhé vrchy*. Předmětem této připomínky je rozšíření obsahu uvedené změny o parcelu č. [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, která s orientačním řešeným územím zahrnutým v této změně jako plocha pro rozvoj bydlení přímo sousedí. (Veškerá souhlasná vyjádření zastupitelstva MČ Brno-Útěchov k novému využití parcely č. [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu RD z let 2007, 2016 a 2019 připojuji v příloze – viz dokumenty 1. až 3.).

V kategorii VÝROK je v dokumentu *Územní plán města Brna. Závazná textová část. Příloha č. 1. Karty lokalit. Návrh pro veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 289, v položce *Charakteristika lokality* výslovně uvedeno, že dotčená „[L]*okalita rozvíjí nízkopodlažní rezidenční zástavbu a občanskou vybavenost východně od ulice Adamovská*".

V kategorii ODŮVODNĚNÍ je v dokumentu *Územní plán města Brna. Textová část odůvodnění. Příloha č. 1.2. Karty lokalit – odůvodnění. Návrh pro veřejné projednání, 1.43. ÚTĚCHOV U BRNA, U-1 Útěchov-jih*, s. 245, v položce *Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot* ovšem uvedena následující specifikace, s níž jako vlastník parcely č. [redacted] nemohu souhlasit: „*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.*" Nesouhlasím s novým vymezením hranice zastavěného území, která nezahrnuje moji parcelu [redacted] do plochy bydlení (B/r1).

Zdůvodnění:
V návaznosti na výše uvedené vznáším námitku vůči grafické (výkresové) a textové části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání* a žádám o přeřazení parcely č. 99/38, k. ú. Útěchov u Brna, z plochy městské zeleně do plochy bydlení (B/r1) s následujícím odůvodněním:

- zařazení parcely č. [redacted] o výměře 0,46 ha do plochy městské zeleně, jak je zachyceno ve výkresové a v textové části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání* (specifikovaných výše), je v rozporu s dlouhodobým záměrem vlastníka realizovat na dotčeném pozemku rezidenční nízkopodlažní zástavbu RD a znemožňuje i jakékoli jeho jiné využití;

- uvedené zařazení parcely č. [redacted] do plochy městské zeleně, která je v navrhovaném řešení od rozvojové lokality U-1 Útěchov-jih (B/r1) navíc oddělena plochou zemědělskou, pokládám jakožto vlastník předmětné parcely za nelogické, neboť celá lokalita je zasazena v zeleni okolních lesů a volné přírodní krajiny a nabízí tak ideální podmínky pro volnočasové využití obyvateli příslušné MČ;

- případné ochranné pásmo lesa při východní hranici parcely č. [redacted] vzhledem k hloubce předmětného pozemku nikterak neomezuje koncept rezidenční nízkopodlažní zástavby RD, jak ostatně dokládají i výše zmíněná písemná souhlasná vyjádření zastupitelstva MČ Brno-Útěchov z let 2007, 2016 a 2019 (viz přílohu – dokumenty 1. až 3.);

- parcela č. [redacted] není dotčena ochranným pásmem VTL plynovodu, nachází se u veřejné komunikace (silnice III/37915 v ulici Adamovské) a je napojena na inženýrské sítě (elektřina); nedávno realizovaná přeložka VTL plynovodu se předmětného pozemku žádným způsobem nedotkla;

- při celé jižní hranici parcely č. [redacted] prochází nezpevněná účelová komunikace; od vjezdu na daný pozemek z komunikace hlavní (tj. ze silnice III/37915 v ulici Adamovské) až po jeho východní hranici vymezenou okrajem lesní plochy se tato nezpevněná účelová komunikace nachází převážně na parcele č. [redacted] která je v mém vlastnictví; v případě realizace rezidenční nízkopodlažní zástavby RD na parcele č. [redacted] v přilehlé lokalitě řešené změnou platného ÚPmB *B168/15-0/Z* by bylo možno prostřednictvím nově vybudované komunikace severojižně přes p. č. [redacted] zajistit přímý přístup jednak do dotčené lokality, jednak následně k již existující rezidenční zástavbě; zároveň by tak došlo k podstatnému odstranění současného nevyhovujícího stavu, kdy se k několika stávajícím domům jezdí přes lesní plochu;

- můj záměr coby vlastníka parcely č. [redacted] spočívající v realizaci rezidenční nízkopodlažní zástavby RD na předmětném pozemku je, jak již bylo zmíněno, v souladu s dlouhodobým záměrem zastupitelstva MČ Brno-Útěchov;

- změna využití plochy zemědělské přiléhající k nově vymezené jižní hranici rozvojové lokality U-1 Útěchov-jih (B/r1), kterou pokrývá převážně ZPF o nejnižší bonitě (jak je zachyceno ve výše citované výkresové a textové dokumentaci *Připravovaného Územního plánu města Brna – Návrhu pro veřejné projednání*) na plochu bydlení B/r1 je v souladu s koncepcí kompaktního sídla a přispívá k odstranění dlouhodobě nedostatečné nabídky bydlení na území města Brna.

Věřím, že s ohledem na výše uvedené skutečnosti dojde k přehodnocení funkčního využití parcely [redacted] k. ú. Útěchov u Brna, z plochy městské zeleně na plochu bydlení (B/r1), a to jak v grafické (výkresové) části dokumentu *Připravovaný Územní plán města Brna – Návrh pro veřejné projednání*, tak v jeho části textové.

Děkuji za posouzení mé námitky.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne 27-05-2020
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

[redacted]

V Brně dne 27. 5. 2020	Podpi[redacted]

**nehodící se škrtněte*

Seznam příloh:

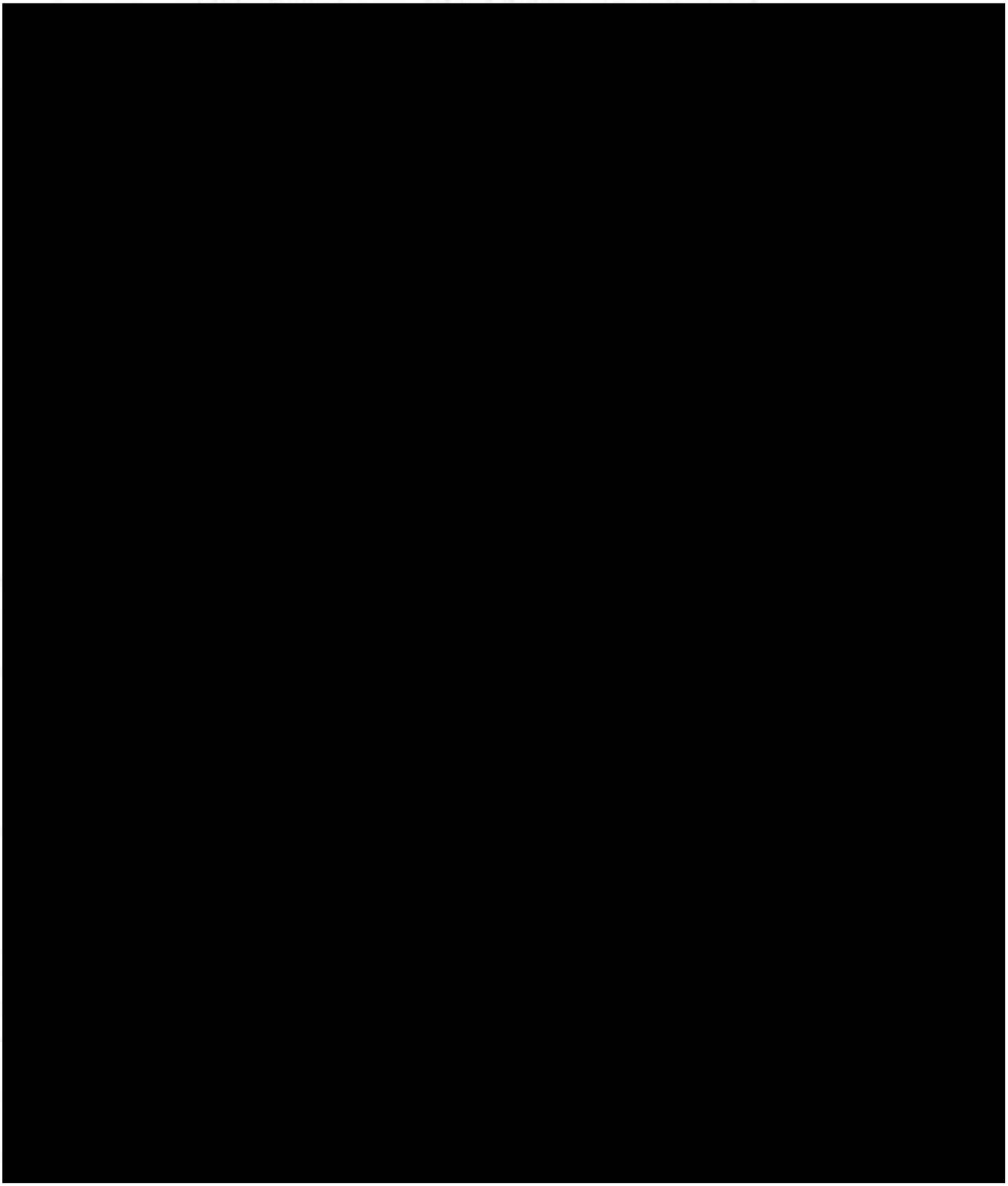
1. Souhlas MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech (včetně zákresu do situace) ze dne 30. 5. 2007;
2. Potvrzení souhlasu MČ Brno-Útěchov se zařazením pozemku p. č. [redacted] do ploch pro bydlení v nízkopodlažních objektech ze dne 15. 3. 2016;
3. Vyjádření starosty MČ Brno-Útěchov k rozšíření *Obsahu změny ÚPmB B168/15-0/Z MČ BRNO-ÚTĚCHOV, k. ú. Útěchov* ze dne 9. 10. 2019;
4. Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. [redacted] stav ke dni 11. 10. 2019;
5. Výřez z ortofotomapy.

Příloha 6:

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 37, stav ke dni 28. 6. 2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.06.2021 12:35:03*



Příloha 7:
Výřez z ortofotomapy

Příloha 4 – Letecký snímek

Příloha 8:

Foto živelného parkování na pozemku p. č. [redacted] ze dne 10. 1. 2021

MMB/0348208/2021
Námitky

MMB/0348208/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V lokalitě je pro bydlení v současné době vymezeno území, které je součástí rozvojové lokality U-1, U-2, a U-3 a U-5. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a o rozvoji bydlení jižním směrem není v územně plánovací dokumentaci v současné chvíli uvažováno. Platí, že je žádoucí, aby mezi lesem a zástavbou byl ponechán volný nezastavitelný pás území. Východní část lokality U-1 je od stávající zástavby na okraji lesa oddělena zemědělskou půdou, která tak chrání území před kompaktním zastavěním a umožňuje prostup a migraci územím. MČ Útěchov tak nebude zcela zastavěna a nepřijde o poslední volné plochy mezi zástavbou a lesním porostem. Námitce se tedy nevyhovuje.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 02 -07- 2021
Č.j. MMB: 0348209
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

3011

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Statutární město Brno
Doručeno: 02.07.2021
MMB/0348209/2021
listy:1 druh: přílohy: li/sv:
mmb1es7d2f8888

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
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)	(předmětná lokalita)
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B-4

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 přístupná ze stávající komunikace – ulice Achtelky a je v řešené lokalitě snadno rozšiřitelná.Z ulice Křivánky jsou dobře dostupné potřebné sítě technické infrastruktury (kanalizace splašková a dešťová, elektrická energie).

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 …Tetčicích dne 29.6.2021	Podpis: ..... [redacted] .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348209/2021
Námitky

MMB/0348209/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh ÚPmB byl zpracován jako invariantní, a to ze tří variant konceptu Územního plánu a dle schválených Pokynů pro zpracování návrhu ÚPmB (dále jen Pokyny) Zastupitelstvem města Brna na svém Z7/40. zasedání konaném dne 19. 6. 2018 usnesením ZM7/3871. Předmětné území bylo na základě Pokynů upraveno dle varianty III Konceptu, a to s podmínkou známosti trasování silnice X43.

O poloze komunikace X43 v době zpracování a projednání Návrhu nového ÚPmB nebylo rozhodnuto. Návrh pro veřejné projednání vymezuje přes předmětné pozemky v lokalitě Křivánky územní rezervu B-4, v souladu s Pokyny, k prověření potřeby rozšíření návrhových ploch bydlení a umístění veřejných prostranství.

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

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

2058

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail: [redacted]	Tel. č. [redacted]
Jsem občanka města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Přízřenice [612146], parc č. [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
došlo dne: 29 -06- 2021
Přil.: 348212

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	Brno-Jih	
Katastrální území	Přízřenice [612146]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
☐ ano
☐ ne

Námitka: **Rozhodně nesouhlasím se změnou v návrhu nového ÚP v západní oblasti Moravanské lány z původní plochy bydlení BC 0,4 na plochu smíšenou obytnou C, akceptuji jen změnu/r2.**

Jedná se o oblast, jak sami uvádíte, z velké části zastavěnou rodinnými domy a rekreačními objekty.

Tato změna je neakceptovatelná a tuto klidnou obytnou a rekreační zónu zcela degraduje.

Zřízením různých provozů je zde zcela reálná obava z dalšího navýšení už dnes silného provozu na této ulici a tím zvýšení hladiny hluku, prašnosti a exhalací. Tato současná nezpevněná komunikace je velmi prašná, bez chodníků – při chůzi není kam uhnout před jedoucími automobily**. Jsou zde reálně ohroženi na zdraví a životě chodci, děti a zvířata.**

Dále ***„plochy smíšeného bydlení C*** „umožňují realizovat nejen rodinné domky, ale i další objekty bez bližšího určení, které omezí užívání nejen mé nemovitosti, ale je i proti občanským zájmům ostatních majitelů nemovitostí.

Cítím se touto změnou ohrožena na svých právech.

Nevidím zde žádný oprávněný veřejný zájem, který by byl nadřazen právům starousedlých a současných majitelů nemovitostí v této oblasti. Všichni jsme zde investovali nemalé finanční částky do nemovitostí

k bydlení nebo rekreaci a také do výstavby městského vodovodního řadu (bez přispění města !).

Tato oblast byla i v minulosti klidovou zelenou obytnou a rekreační zónou města Brna s velkou zelenou plochou a velkým množstvím stromů a porostů.
Už současná bytová výstavba s nepřiměřeně velkými betonovými a vydlážděnými plochami (plnými, ne zatravňovacími) likviduje zcela zbytečně velkou část zeleně a stromů a to bez povinnosti alespoň část jich nahradit a způsobuje velký úbytek spodní vody (dle odborníků pokles hladiny o více jak 2 metry).

To odporuje i současnému trendu hospodaření s dešťovou vodou – viz závěry jednání vlády a parlamentu ČR v boji proti suchu.

Plochy zeleně snižují negativní vlivy (prašnost, hlučnost apod.) a zvyšují pobytovou hodnotu ploch. Je tedy veřejným zájmem zeleň zachovávat a rozšiřovat, ne likvidovat !

To vše by navrhovaná změna výrazně a nezvratně zhoršila. Celá ulice by měla být kompaktní plochou B/r2, tak jako je v návrhu ÚP pro východní část ulice.

Žádám o akceptování této námitky – s navrhovanou změnou *na plochy C* nesouhlasím a věřím, že tato oblast zůstane i nadále jedním z mála zelených „bodů" města Brna.

Ludmila Veverková

V Brně dne 28.6.2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348212/2021
Námitky

MMB/0348212/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí u předmětných ploch s navrhovaným regulativem C/r2 a požaduje plochy vymezit jako plochy bydlení (B/r2). Plochy smíšené obytné (C) jsou v návrhu ÚPmB často vymezovány v místech, kde je zřejmé, že plocha může generovat více zátěže pro bydlící obyvatele a plocha C zde funguje jako nositel určité informace (předvídatelnosti) pro uživatele, který má na tuto skutečnost upozornit. V případě předmětné plochy je touto zátěží sousedství průmyslového areálu na západě a lokalizace návrhových ploch lehké výroby (E/a3) na jihu. To je tedy hlavní důvod vymezení ploch C v předmětné lokalitě, tak jak jsou v návrhu ÚPmB vymezeny. Plochy smíšené obytné (C) ale nevylučují bydlení jako hlavní (případně i jediný) způsob využití a nestanovují žádné omezují podmínky pro způsob využití předmětné plochy. Oproti plochám bydlení (B) pouze nabízí i další možnosti využití (např. občanská vybavenost, sport, služby či nerušící výroba). Plochy C umožňující širší využití, by měli být pro danou lokalitu a její obyvatele spíše výhodou (rozšíření možností občanské vybavenosti, maloobchodu, služeb atp.).

Co se týče intenzity zástavby předmětných ploch (vliv na zeleň, spodní vodu atd.), tak obecné regulativy ploch bydlení (B) a ploch smíšených obytných (C) jsou v tomto ohledu totožné, takže změna předmětných ploch z C na B, by neměla žádný smysl. Plochy smíšené obytné (C), stejně jako plochy bydlení (B), musí dle regulativu splnit 30% zastoupení zeleně na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento podíl zajistí zachování nezbytné části nezastavěné plochy a tím vytváří předpoklady pro realizaci adaptačních opatření v území.

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

1786

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: 0348216
Příl.:

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

[redacted]

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

Městská část	Brno-Židenice
Katastrální území	611115 Židenice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Zi-6

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Nesouhlasím s upraveným Návrhem ÚPmB (zveřejněno 06/2021) v lokalitě Zi-6 při ulici Došlíkova v k. ú. Židenice.

1) **Požaduji snížení výškové úrovně zástavby v předmětné lokalitě na „3". V textové části karty lokality požaduji závazně uvést, že zde není možnost lokální dominanty** a že maximální výška zástavby může být o 1 podlaží vyšší oproti oproti původní sídlištní zástavbě na Došlíkově. Požaduji v kartě formulaci, že **výška** nesmí být určena jen po hlavní římsu/atiku a dále nebylo umožněno další navýšení až o 7 m, resp. ustupující podlaží o výšce až 3,5 m.

Odůvodnění námitky:

- **V upraveném návrhu nového ÚPmB je navržena výška zástavby na B/v4, což je výškové rozpětí 9-22 metrů, lokální dominanta až 40 metrů. Tato výška není ničím právně opodstatněná – v platném územním plánu je v dotčené funkční ploše bydlení - BC uveden závazný index intenzity využití území IPP=0,4,** což odpovídá charakteru stávající sousední zástavby.

- **Územní rozhodnutí pro Julianu II/2 je neplatné**, bylo zrušeno rozhodnutím Magistrátu města Brna ze dne 1. 5. 2021. Územní rozhodnutí pro Julianu II/1 nenabylo právní moci, vznesla jsem proti němu žalobu proti navýšení IPP z 0,4 na 1,2 a žalobu za zrušení územního rozhodnutí u Krajského soudu v roce 2019. Rozsudkem Krajského soudu v Brně č.j. 63 A 3/2019-118 bylo navýšení IPP zrušeno (1. žaloba), **Nejvyšší správní soud tento rozsudek potvrdil rozsudkem ze dne 27.3.2020, č.j. 9 As 351/2019 – 142 (příloha č.3) . A toto rozhodnutí nabylo právní moci.**

- dotčené pozemky navazují na již existující zástavbu, nicméně tato je výrazně nižší a je tvořena převážně rodinnými domy a několika nízkými bytovými domy o max. 4 NP. **Není možné posuzovat charakter území podle objektu Juliana I, který byl realizován na základě nelegální změny platného ÚPmB (viz. rozsudky soudů výše uvedené) a platný územní plán i v ploše Juliany I po soudním přezkumu závazně určuje intenzitu využití území indexem IPP=0,4.**

- Postavení nových bytových domů o výšce 22 nebo dokonce 40 metrů se tedy vymyká charakteru území a stávající zástavby. **Navrhovaná zástavba dle upraveného Návrhu ÚPmB bude nepřiměřeně vysoká a tím dojde k dotčení našich nemovitostí narušením pohody bydlení a znehodnocením celkového charakteru zástavby v těsném sousedství. Záměr se dále nachází v těsné blízkosti přírodní památky Bílá Hora, konkrétně na významném pohledovém svahu a bude zasahovat do oblasti vysoké kvality přírodního prostředí.**

Domnívám se, že předchozí nelegální excesy spojené s „úpravami směrné části" platného ÚPmB nemohou být v upraveném Návrhu nového ÚPmB používány jako „odůvodnění" nepřiměřené a předimenzované obestavby Bílé hory, tento názor jsem připraven obhájit i cestou soudního přezkumu celého procesu pořizování nového ÚPmB.

[redacted]

V Brně dne 29/6 21	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348216/2021
Námitky

MMB/0348216/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel ve své námitce požaduje snížení výškové úrovně z hodnoty 4 na 3, přičemž argumentuje zejména novými skutečnostmi právní povahy. Zrušeným územním rozhodnutím a zrušenou hodnotou IPP v platném územním plánu města Brna.
Pořizovatel tyto nové skutečnosti respektuje a bere na vědomí.
Oproti vyhodnocení výsledků veřejného projednání z roku 2020, kde vyhodnotil oprávněnost požadavku na navýšení hodnoty výškové úrovně se nyní tedy musí zabývat novými skutečnostmi oproti projednání z roku 2020.
V dané věci lze konstatovat a přisvědčit podateli, že nelze oprávněnost požadavku na hodnotu výškové úrovně 4 opírat výhradně o navazující správní akty.

Role pořizovatele je zajistit obci územní plán, který bude mimo jiné naplňovat představy samosprávy o utváření svého území se zohledněním zájmů veřejných a soukromých.
Celoměstským zájmem je vytvářet v území podmínky pro rozvoj v současnosti nedostatečně saturované funkce bydlení zejména metropolitního charakteru, tzn. zejména objekty s vyšším počtem podlaží, tím pádem také nabízejících více bytových jednotek pro obyvatele města. Tato potřeba města je v souladu s principy moderního plánování a fungování měst, kde se klade důraz na kompaktní zástavbu, která je v dosahu kapacitní městské hromadné dopravy, napojena na technickou infrastrukturu a v dosahu služeb občanské vybavenosti - tato území je vhodné intenzifikovat, aby byl využit jejich městotvorný potenciál.

Reálná vyčerpanost kapacit pro bydlení v daném území, reprezentovaném především plochami stabilizovanými je zřejmá a pořizovatel disponuje rozborem, který prokazuje, že v daném segmentu města je využito 98,5% ploch v území, a tedy k nové zástavbě zůstává naprosté minimum (hodnoty vztažené k plochám platného ÚPmB).

V konkrétním území je severněji po svahu již realizována zástavba bytových domů se 4 NP, přičemž ty jsou orientovány směrem k ulici Líšeňská.
V rámci širšího území je navržena rozvojová lokalita Zi-7, která má stanovenou hodnotu výškové úrovně na 5. Tato lokalita převzatá z platného územního plánu města Brna byla podrobena soudního přezkumu i s ohledem na intenzifikaci zástavby v území a návrh na zrušení byl zamítnut, lokalita byla obhájena (č. j. 63 A 7/2020-431).
Nová předpokládaná výstavba níže ji po svahu směrem k ulici Došlíkova bude navazovat na již založenou strukturu zástavby, a bude tak vhodně dotvářet území ve volné struktuře zástavby solitérními objekty pro bydlení, přičemž výškově bude navazovat vzhledem ke svažitosti terénu na zástavbu již existující. Nebude se jednat o excesivní typ výstavby, který by neproporčně vybočoval z již založené struktury a výšky stávajících objektů s ohledem na reliéf terénu.
Výšková úroveň 4 reprezentuje rozmezí 9 - 22m, přičemž standardní "průměrná" výška jednoho podlaží je cca 3,5-4m - v návaznosti na tyto údaje lze tvrdit, že nová výstavba bude 2-6 podlažní.
Regulativ týkající se možnosti umístit lokální dominantu do 40m je navázán na jasně dané urbanistické situace, takže nelze automaticky dovozovat, že v každé ploše, která má stanovenou hodnotu 4 bude vždy realizována také dominanta; to bude posuzováno v rámci navazujících správních řízení. Regulativ o 40m dopadá na všechny dané plochy, přičemž je omezen právě naplněním jasné situace v území.

S ohledem na vše výše uvedené pořizovatel neshledal, že by nové právní skutečnosti samy o sobě převážily nad důvody věcnými na urbanisticky vhodné dotváření území s cílem

MMB/0348216/2021
Námitky

saturovat potřebu bydlení v daném segmentu města, a proto považuje za nejvhodnější řešení zachovat podobu územního plánu bez úpravy.

Pro zástavbu v lokalitě Zi-6 v návrhových plochách bydlení, které dle výkresu č. 5.0 Principy uspořádání krajiny jsou součástí "pohledově významného území", platí princip uspořádání krajiny uvedený v kap. 5.2 výroku textové části vztahující se k těmto významným územím; princip cílí na zachování hodnoty území. Při stavebním naplňování plochy B/v4 je nutno tento princip naplnit.
Bližší výklad k hodnotám vymezeným ve výkrese č. 5.0 a jejich uplatňování je uveden v kap. 5.9.2. v textové části Odůvodnění. Návrhem nového ÚP je ochrana území ve spojení s jeho přírodními a krajinnými hodnotami zajištěna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 02 -07- 2021
Č.j. MMB: 034 82 19
Příl.:

PODÁNO
29.6.2020
[redacted]

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

3048

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

VĚCNĚ SHODNÁ PŘIPOMÍNKA
NA ZÁKLADĚ VĚCNĚ SHODNÉ PŘIPOMÍNKY

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

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno
Doručeno: 02.07.2021
MMB/0348219/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8894

Fyzická osoba/~~právnická~~ osoba

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

Upřesn[redacted]

Městská část	STARÁ ÚSKOLEC BRNO
Katastrální území	k.ú. STARÁ ÚSKOLEC
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.....

VIZ: ZCELA VŠE POPSÁNO V PODÁNÍ ZE DNE 24.06.2021 VČETNĚ PŘÍLOHY FOTO+MAPKA (14+1) S TÍM, ŽE DOKLAD O POŽÍVÁNÍ V UŽÍVÁNÍ BUDE PODÁN DO 1 MĚSÍCE. Z DŮVODU NEMOCI NEMOHU DNES PŘEDLOŽIT VÍCE PODPISOVÝCH ARCHŮ. TOTO PODÁNÍ JE NEDÍLOU SOUČÁSTÍ TOHOTO FORMULÁŘE VČETNĚ PŘÍLOH FOTOGRAFIÍ + MAPKY (KOPIE) [redacted]

V BRNE dne 29.6.2021	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

OBR.

Statutární město Brno,
Magistrát města Brna, Malinovského nám. 3
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67,
601 67 Brno

V Brně dne 24.06.2021

Věc : **Věcně shodné připomínky k upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (č.j. MMB/0233240/2021)**
ve věci změny funkčního využití plochy č á s t i pozemků v KN parc. č. pozemku [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec z funkčního využití plochy sportu S/a2 na funkční využití plochy na bydlení - B/r2 či B/r1 n e j l é p e však B/x BEZ ZÁSTAVBY (V roce 2020 jsem požadovala v rámci námitky a věcně shodné připomínky k původnímu návrhu ÚzPmB změnu na B/r2, nebyl na to brán zřetel, tyto moje požadavky v rámci námitky a věcně shodné připomínky k původnímu plánu nadále trvají- části plochy jsou zakreslené žlutě s červeným šráfováním v mapce na s.5) a dále ve věci změny funkčního využití zbylé plochy sportovního areálu TJ Tatran Starý Lískovec,o.s. (tj. po odečtu části plochy zakreslené žlutě s červeným šráfováním v mapce na s.5) z funkčního využití plochy sportu S/a2 na funkční plochu S/x – sport /bez zástavby či Z/x-zeleň/bez zástavby (V roce 2020 jsem požadovala v rámci námitky a věcně shodné připomínky změnu na funkční plochu Z-zeleň , S/o1 – sport, o - stavebně omezená, 1- výšková úroveň zástavby 3-7m +7m příp.střecha) vše v katastrálním území Starý Lískovec
a zmocnění zástupce veřejnosti .

My, níže uvedení a podepsaní občané města Brna uplatňujeme výše a níže uvedené **věcně shodné připomínky k upravenému návrhu Územního plánu města Brna ve věci výše a níže uvedené v k.ú. Starý Lískovec** a současně zmocňujeme tímto jako svého zástupce veřejnosti dle ustanovení § 23 zákona odst. 1 a 2 Stavebního zákona (dále jen"StZ"), o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů [redacted]

aby nás zastupovala jako zástupce veřejnosti v řízení o územním plánu města Brna (ÚPmB), **aby podala námitku** na základě výše a níže uvedených věcně shodných připomínek, k projednání této námitky ve smyslu § 23 a násl. StZ § aby nás zastupovala během pořizování tohoto územního plánu a aby nás zastupovala i ve všech navazujících a souvisejících řízeních v této věci (vč. soudního přezkumu zástupce veřejnosti).

Ad 1)

- CHRAŇME NAŠI ZELEŇ PROTI ŽELEZOBETONU A OBČANY PŘED ZÁPLAVAMI
- NE! PARKOVÁNÍ NA ZELENI 3. HŘIŠTĚ A AREÁLU TJ TATRAN ST.LÍSKOVEC
- CHRAŇME POHODU a INEGRITU BYDLENÍ mj. vytvořením nárazníkové zóny
- DNES JSEM NA ŘADĚ JÁ, ZÍTRA MUŽETE BÝT VY
- ŽÁDÁME VOLNÝ VSTUP NA 1.a 2.HŘIŠTĚ PRO HRAJÍCÍ ŠIROKOU VEŘEJNOST, protože nájemce pro ně čerpá dotace z peněz všech daňových poplatníků.

Ad 2)

- CHRAŇME SI NAŠI ZELEŇ PRO ZDRAVÍ OBČANU A BUDOUCNOST DĚTÍ
- NEDEJME SI VZÍT POHODU A INTEGRITU BYDLENÍ OBČANU NA ÚKOR BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU POD ROUŠKOU SPORTU
- NEDOVOLME ZLIKVIDOVAT ZELENÉ PLÍCE NAŠĚHO MĚSTA VE PROSPĚCH ŽELEZOBETONU A BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU
- REAGUJME PREVENTIVNĚ NA PŘÍRODNÍ POHROMY- ZÁPLAVY , TORNÁDA TAK, ABY TENTO AREÁL TJ TATRAN STARÝ LÍSKOVEC UMĚL ZADRŽET VODU
POMOZME VYTVOŘIT ZELENÉ PLÍCE NAŠEHO MĚSTA VE PROSPĚCH OBČANU

Ad 1)

- CHRAŇME NAŠI ZELEŇ PROTI ŽELEZOBETONU A OBČANY PŘED ZÁPLAVAMI
- NE! PARKOVÁNÍ NA ZELENI 3. HŘIŠTĚ A AREÁLU TJ TATRAN ST.LÍSKOVEC
- CHRAŇME POHODU a INEGRITU BYDLENÍ mj. vytvořením nárazníkové zóny
- DNES JSEM NA ŘADĚ JÁ, ZÍTRA MUŽETE BÝT VY
- ŽÁDÁME VOLNÝ VSTUP NA 1.a 2.HŘIŠTĚ PRO HRAJÍCÍ ŠIROKOU VEŘEJNOST, protože nájemce pro ně čerpá dotace z peněz všech daňových poplatníků.

Věcně shodná připomínka ke konceptu ÚPmB a její odůvodnění:

[redacted]

mětné nemovitosti)– v upraveném návrhu Územního plánu města Brna (dále též „UN") jsou na ploše označeny B/r2 - podávám následující věcně shodné připomínky k u p r a v e n é m u návrhu Územního plánu města Brna (původně č.j. MMB/0137162/ 2020, nyní upravený č.j. MMB0233240/2021) ve věci změny funkčního vyu[redacted]y zástavby a výškové úrovně zástavby č á s t i pozemků v KN parc.č.[redacted] KN vše v k.ú. Starý Lískovec – v nynějším upraveném návrhu jsou označeny S/a2([redacted] nemovitostem , **což představuje výškovou úroveň zástavby 3-10 m a možnost dalších 7 m na střechu, což představuje celkovou výši stavby 17m!!!).**

Věcně shodnou připomínku uplatňuji k u p r a v e n é m u návrhu Územního plánu města Brna **ve věci změny funkčního využití ploch[redacted]y a výškové úrovně zástavby č á s t i pozemků výše uvedených parc.č.[redacted] *(části jsou vyznačeny ž l u t ě s č e r v e n ý m š r á f o v á n í m na mapce na s. 5)* v KN vše v k.ú. Starý Lískovec *(parc.č. pozemků jsou vyznačena rovněž na téže mapce na s.5) .***

V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně jako plocha S/a2 *(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, - pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a touto Městskou částí Brn- Starý Lískovec pronajaté TJ TATRANu Starý Lískovec za pouhou 1 Kč ročně nájemní smlouvou na cca. 30 let vysoce nevýhodnou pro Městskou část Brno-StarýLískovec podepsanou p. Demlem jako tehdejším starostou TJ TATRAN Starý Lískovec(p.Demlem) na jedné straně a jako prezidentem TJ TATRAN Starý Lískovec na druhé straně),* které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m) na funkční využití pro bydlení B/r2 či B/r1 nejlépe však B/x BEZ ZÁSTAVBY , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 či 1 nejlépe však BEZ ZÁSTAVBY v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*části jsou vyznačeny žlutě s červeným šráfováním*)v mapce na s.5 . Požaduji, , aby části parcel ve vlastnictví SMB** obklopujících výše uvedené soukromé parcely **(dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním) -** v KN **parc. č.[redacted]** (dnes areál místní TJ TATRA[redacted] částí Starý Lískovec) ležící vedle parcely parc. č[redacted] **a to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od uvedených nemovitost[redacted] zahrady na parc.č.[redacted] výše v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů,**
- v KN **parc. č.[redacted]** (dnes areál místní TJ Tatran Starý Lískovec , dále též „TJ") ležící **podél parcely parc. č.[redacted]**

a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted]
vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,
byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 **na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční** [redacted] **kovou úrovní zástavby 2** (B/r2 používám proto, že okolní rodinné domy a [redacted] jsou již zařazeny stejně v B/r2) , **či B/ r1 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 1 nejlépe však na B/x** (jelikož nechci vůbec žádnou zástavbu a také nechci, aby mne někdo podezříval, že si zde chci vystavět další dům!!!!) **– pro bydlení BEZ ZÁSTAVBY.**

Část mnou označené plochy z parcely p.č. 998/10 v KN v k.ú. Starý Lískovec leží na ploše tzv. 3.hřiště (viz mapka na s. 5)

Využívání částí ploch těchto parcel (v rámci celých ploch těchto parcel) původně jako plochy se zvláštním využitím k rekreaci (sportoviště, fotbalová hřiště a hospody – občerstvení - zahrádky ...) dle nového a upraveného UzPMB jako plocha sportu mělo a [redacted]
454/2 ve tvaru malého k [redacted] letech
[redacted]
[redacted] **. Zařazení do plochy** S/a2 **dle stávajícího a upraveného Návrhu by se narušování pohody a integrity bydlení nepochybně ještě více zhoršilo a bude se horšit dále. Toto zařazení by totiž umožňovalo vybudování vysokých sportovních staveb- např. stadiónů o výšce 3-10 m + 7m pro možnou střechu tj. až celkem 17 m vysokých a vedlo by to ke ztrátě zeleně a ztrátě funkce dosavadních zelených ploch zadržovat vodu při povodních a průtržích v areálu a z okolí (dochází o p a k o v a n ě k zaplavení tenistových kurtů a hřiště při velkých průtržích). OBLAST JE V ZÁPLAVOVE ZÓNĚ!!!**
V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně S/a2 ***(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a jí pronajaté TATRANu Starý Lískovec,o.s.***), které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m) na funkční využití B/r2 pro bydlení , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*části jsou vyznačeny žlutě s červeným šráfováním*)v mapce na s.5 – viz níže.**.
Požaduji, , aby části parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely **(dle přiložené mapky č.2 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním)** - v KN **parc. č.** [redacted]
dnes areál místní TJ TATRAN Starý Lískovec,o.s. , pronajatý Městskou částí Starý Lískovec) ležící vedle parcely parc. č [redacted] (obojí zahrada) **a to v pásu v délce 26m o** [redacted]
- v KN **parc. č. 460 a 455/1** (dnes areál místní TJ Tatran Starý Lískovec , dále též „TJ") ležící **podél parcely parc. č** [redacted]
a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č [redacted]
vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,
byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 **na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 či B/ r1 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 1 nejlépe však na B/x – pro bydlení BEZ ZÁSTAVBY.**

V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně S/a2 ***(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a jí pronajaté TATRANu Starý Lískovec,o.s.*** **), které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 (3-10 m vč. střechy na 17 m) na funkční využití B/r2 pro bydlení , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*****části jsou vyznačeny žlutě s červeným šráfováním*** **)v mapce na s.5 – viz níže..**

Využívání částí ploch těchto parcel (v rámci celých ploch těchto parcel) původně jako plochy se zvláštním využitím k rekreaci (sportoviště, fotbalová hřiště a hospody – občerstvení - zahrádky ...) dle nového UzPMB jako plocha sportu mělo a nadále má za následek narušování pohody a integrity bydlení u domu [redacted] ve tvaru [redacted] v 90 letech 20 stol.) a dále také u [redacted] Zařazení do plochy [redacted] se narušování pohody a integrity bydlení nepochybně ještě více zhoršilo a bude se horšit dále. Toto zařazení by totiž umožňovalo vybudování vysokých sportovních staveb- např. stadiónů o výšce 3-10 m + 7m pro možnou střechu tj. až celkem 17 m vysokých a vedlo by to ke ztrátě zeleně a ztrátě funkce dosavadních zelených ploch zadržovat vodu při povodních a průtržích (dochází opakovaně k zaplavení tenistových kurtů a hřiště při velkých průtržích). Oblast je v záplavové zóně.

- Zařazením části sousedícího pozemku do plochy označené jako plocha k bydlení by tak nedocházelo v rodinných domech k narušování pohody a integrity bydlení , protože by tím vznikla *přirozená nárazníková zóna* vedoucí k pohodě a integritě bydlení, na kterou má každý občan ČR a EU nárok, což by přispělo k zlepšení sousedských vztahů a volný BEZ-PLATNÝ vstup na hřiště č.1 a 2. by potěšil všechny obyvatele St. Lískovce .

Mapka z KN s vyznačením žluté plochy s červeným šrafováním **, kterou chci převést do zóny B/r2. či B/r l, nejlépe B/x BEZ ZÁSTAVBY.**

POPIS OBRÁZKU:

Mapka s částmi parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely **(dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šrafováním)** - v KN **parc. č. 998/10** (v nájmu TJ) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] **to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od** [redacted]

vše v k.ú. Starý Lískovec s přesahem z ulice u,

- v KN **parc. č.** [redacted] (v nájmuTJ) ležící **podél parcely parc. č.** [redacted]

a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted]

vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,

byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 **na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r- rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2, příp.B/rl, nejlépe však B/x BEZ ZÁSTAVBY.**

[redacted]

Ad 1) Zdůvodnění (viz **schéma** tří hřišť 1.-3. **na s.11** a fotograie s popisem hřišť **1.-3na s.12)**

1)

Začátkem 90. let jsem zakoupila [redacted]
vedle byl sportovní areál s malou hospůdkou u Cesty a s koupalištěm. V areálu bylo jedno škvárové hřiště umístěné dostatečně daleko od mého domu . Vstup na toto jediné hřiště byl BEZPLATNÝ. Provozem sportovního areálu jsme nebyli nikterak rušeni (ani hlukem, ani vpadajícími míči).

Od r. 2000-2002 se začalo s terenními úpravami – došlo k přesunu pův. hřiště směrem od mého domu ke škole Bosonožská a ke vzniku největšího hřiště č.1 s novou polohou a zároveň se na jeho část plochy kolmo směrem k mému domu napojilo další střední hřiště č.2 – obě hřiště: č. 1 velké krajní ležící na straně školy Bosonožská podél koupaliště,

a č. 2. menší střední pro mladší žáky – obě se za zatravnila, tím se k mému domu přiblížil hluk ze dvou velkých hřišť a zejména řvaní fanoušků Obě hřiště od plochy přiléhající k mému domu nazývané tzv. „3.hřištěm" oddělena v n i t ř n í m p l o t e m – vstup na obě tato hřiště byl rázem široké veřejnosti znemožněn a ta byla de facto „vykázána" resp. „vytěsněna a nacpána " na zelený pruh (v pouhé šíři asi 17m) těsně vedle mého domu nazývaný bývalým prezidentem TJ a zároveň tehdejším starostou Demlem 3. hřištěm údajně tréninkovým. Tím TJ TATRAN vytvořil důvod ke konfliktogenním situacím - okamžitě jsme začali být obtěžování létajícím míči. **Opakovaně po celá léta a nadále jsme dosud rušení hráči př. jejich rodiči žádostmi o okamžité podávání míčů vpadlých z tohoto přilehlého tzv. 3. hřiště do našich nemovitostí. Jako vlastníci nemovitosti jsme byli postaveni bez vlastního zavinění proti široké veřejnosti vyžadující podávání vpadlých míčů kdykoliv a ihned!!!**

Podávámi bylo vyžadováno i po mé mamince ve velmi pokročilém věku (dožila se 96 let a zde mi zemřela v náručí), aniž by byla zájemci o podávání míčů jakkoliv šetřena (při odpolední spánku bývala opakovaně buzena zvonkem, pokud neotevřela , byla zvonícími osobami obvykle strkána sirka do zvonku, aby zvonil stále). Zvonek nám byl nespočetně zničen, takže jsme ho přestali používat.

Fotbal na místních hřištích č.1.a 2. se stal záležitostí pro „ vyvolenou elitu", která na to má. Přes náš nesouhlas byla povolena naprosto nesmyslná výstavba vysokého plotu (cca o výšce 4m) a vedle již existujícího oplocení a zídky našeho domu výstavba vysokého plotu, který dalšímu vpadávání míčů stejně nebrání, přičemž znehodnocuje naši nemovitost a míče již přes 20 let dále narušují pohodu a integritu našeho bydlení. Vedle nás podél našeho domu a zahrady bylo zřízeno tzv. 3. travnaté fotbalové hřiště k trénování, používané však zejména k parkování pěkně na zeleni někdy až desítek aut za den, k překládání sudů a zboží v rámci provozů ve sportovním areálu aj. Navíc se parkuje na chodníku před mým domem a před areálem TJ včetně turujících autobusů přímo před našimi okny. Nájemce čerpal a čerpá tučné dotace od různých subjektů na zatravnění, stavby, zavlažování, provoz aj. , nicméně široká veřejnost je zbavena volného přístupu ZADARMO na obě hřiště č. l .a 2. Jde o pozemky města Brna svěření do správy MČ Brno-Starý Lískovec, která je k problémům občanů nevidící, neslyšící a mlčící. Z tohoto důvodu žádáme o rozšíření zóny bydlení B/r2 (protože dům [redacted] má nyní toto stabilizované zařazení, přičemž by stačilo B/r1 či nejlépe B/x bydlení BEZ ZÁSTAVBY, za určitých okolností S/x - sport BEZ ZÁSTAVBY či Z/x – zeleň BEZ ZÁSTAVBY) a to v návaznosti na provedení změny, které jsme dosáhli v roce 2011 při projed-návání ÚzPMB. [redacted]
námitky vlastníka [redacted] ovšem mé žádosti o vytvoření nárazníkové zóny z tzv. 3. hřiště, které je opakovaně (a v posledních 3 letech opakovaně i v průběhu celého roku) zabíráno parkujícími auty a k parkování na travnatém terénu, mezi nimiž si opakovaně hrají děti. Tím je porušována nájemní smlouva – tzv. fotbalové hřiště je ve skutečnosti **používáno jako parkoviště , překladiště zboží** a místo k hraní dětí a k venčení psů.

Žádám tedy, aby se fotbalové aktivity vrátily tam, kde byly před rokem 2002 a tj. na fotbalové hřiště č. 1 a částečně číslo 2. a aby vstup na tato dvě hřiště č.1 a č.2 nebyl vyhrazen pouze členům fotbalových oddílů nýbrž i hrající široké veřejnosti a to

ZADARMO (samozřejmě v rámci určitého harmonogramu), protože nájemce tu čerpá dotace a ty jdou z peněz všech daňových poplatníků. Záměrem nárazové zóny je např. zbudování bylinkové zahrady pro vyžití seniorů či čitárnu literálních děl pro seniory aj. či zbudování zahrádky a to při respektování práva na pohodu a integritu bydlení sousedů.

2)

Část mnou označené plochy z parcely p.č. 998/10 v KN v k.ú. Starý Lískovec leží na ploše tzv. 3.hřiště (viz mapka na s. 5), které si TJ Tatran Starý Lískovec vytvořil svévolně na úkor ztráty pohody a integrity bydlení svých sousedů pod záminkou" tréninkového hřiště" a také na úkor široké veřejnosti, pro kterou k hraní fotbalu nejsou volně přístupná hřiště č. 1. a 2.Kdyby byla, jistě by tam nebyl zbudován nízký dělící plot. Takže široká veřejnost hraje v těsné blízkosti mých nemovitostí a my jsme obtěžováni hlukem, pískotem a létajícími a vpadlými míči. To je jeden aspekt. Toto hřiště ve skutečnosti slouží jiným cílům a to především rozsáhlému parkování aut všeho druhu zejména pak osobních(provozovatelů , členů TJ aj.)

Parkování bylo tak intenzívní, že trávník byl nyní úplně zničen, takže se právě dělá nový předpokládám,. že asi z dotací. Provádí se zde i překládky zboží včetně sudů . To vše jsou rušivé aktivity. Třetí hřiště je doplněno už 3.rok rozbitou s nebezpečnou troskou trampolíny umisťovanou zpravidla zcela těsně u mé zahrady, od níž jsme rušeni ránami, vříkáním a křičením malých dětí, které pobíhají navíc mezi auty(nyní kvůli novému zatravňování odstra-něna) . K tomuto koloritu nutno připočítat psi. Toto se v posledních [redacted] měřítku. Čili nepříjemné aktivity jsou přemístěny k nemovitostem [redacted] atímco rodiče se baví v klidnější zóně bez svých dětí, ačkoliv nic nebrání tomu, že by trampolína mohla být přímo u Ligáča. Druhá půlka tzv 3. hřiště se stala přestavbou vjezdu dopravní tepnou pro zásobování obřími nákladními auty (mj. rozvoz piva a zmrzliny po areálu aj.), které se rovněž otáčejí u naší zídky.

Z druhé části tzv. 3. hřiště byla učiněna přidružená zahrádka sportbaru U Ligáča. Jsou tam rozesety lavičky, ke který se dobudovaly stoly stejně jako stoly na kmenech . A tam se sedí u stolů, které byly postaveny dodatečně a poměrně nedávno, mj. i hosté z Ligáča – konzumuje se a pije douho do noci. Zároveň tam sedí i rodiče, jejichž děti si hrají na trampolíně daleko od nich, aby nebyli asi dětmi rušeni, zatímco sousedé rušeni mohou být. Z neznámého důvodu nemají své děti s trampolínou u sebe, ale u naší zahrady!!! Také se tam nechaly vyrůst tři stromy(jeden se před nedávnem skácel) , dva zůstávají, takže tam není prakticky kde trénovat, pod stromy se konzumuje a popíjí a také parkuje. Takže hlučné aktivity jsou směrovány na plochu vedle našich nemovitostí. TJ je tato situace bezesporu známa a je zřejmé, že bez této plochy se TJ zcela obejde. Používání plochy na parcele 998/10 pro parkování a pohostinství je v rozporu s nájemní smlouvou. Mnou označenou část plochy p.č. 998/10 dle mapky na s.5 TJ Tatran nevyužívá k jejímu účelu ani jako zeleň tj. nechová se jako dobrý hospodář jako dobrý hospodář a vůbec ho nezajímá, co se s touto plochou děje. Přičemž existuje možnost parkování na parkovišti a na ul. Kosmonautů, cca. 150-250 m od areálu.

3)

MMB a ÚMČ vč. SÚ a MČ umožnily závorové zablokování původní cesty kolem kurtů směrem ke koupališti a k potoku (vycházková oblast pro pískaře a širokou veřejnost). Tato cesta byla veřejně přístupná a měla by tak zůstat dále – měla by být používána pro zásobování např. koupaliště z této strany či ze strany od školy Bosonožská. Ti kteří to umožnili, mohou věc napravit, pokud jim nebude chybět vůle. Tím může skončit parkování a ježdění po zelených plochách a po areálu.

4.)

- Zařazením částí sousedícího pozemku parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely (dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním) - v KN parc. č. 998/10 (v nájmu TJ) ležící vedle parcely parc. č. [redacted]

v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů,

- v KN parc. č. [redacted] (v nájmuTJ) ležící podél parcely p[redacted]

a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted]

vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,

do plochy označené jako plocha k bydlení by v přilehlých rodinných domech eliminovalo narušování pohody a integrity bydlení , protože by tím vznikla *přirozená nárazníková zóna* vedoucí naopak k pohodě a integritě bydlení, na kterou má každý občan ČR a EU nárok, což by přispělo k zlepšení sousedských vztahů a volný . Případné aktivity by se přenesly na hřiště č.1.a 2. s volným vstupem pro včechny.
BEZPLATNÝ resp. VOLNÝ vstup na hřiště č.1 a 2. by potěšil hrající širokou veřejnost.

Přeřazením částí uvedených pozemku v majetku SMB z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - do plochy B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 by rovněž umožnil využití tohoto tj. *přirozené nárazníkové zóny jako* území pro zbudování zahrady , částečně přístupné seniorské veřejnosti např. k aktivnímu pěstování bylinek či např. k veřejnému čtení literárních děl aj. , tj. aktivitami, které nebudou narušovat sousedské vztahy. Ideální by byla pro tuto zónu plocha B/x tj. BEZ ZÁSTAVBY s tím, že by bylo možno ji potom vést na katasru jako zahradu. Otázkou ovšem zůstává, zda by taková malá plocha mohla být v koexistenci s přidruženým blokem ploch B/r2rámci v rámci ÚzP.
Jako případně nejzazší možnost by pak mohla být pro *přirozené nárazníkovou zónu* využita i varianta Z/x- Zeleň/BEZ ZÁSTAVBY či S/x- Sport /BEZ ZÁSTAVBY.
Plocha přirozené nárazníkové zóny BEZ ZÁSTAVBY by mohla být také připraveným :
- PŘIROZENÝM REZERVOÁREM PRO PŘÍPAD ZADRŽENÍ VODY PŘI POVODNÍCH A OPATŘENÍM PROTI ZÁPLAVÁM , OBLAST JE V ZÁPLAVOVÉ ZÓNĚ mj. stoletá vody již dnes není žádné překvapení (navíc náš dům byl již jedenkrát za posledních 20 let zaplaven v oblast sklepů).
- DNES JE TŘEBA POČÍTAT JIŽ NOVĚ I S TORNÁDEM přinášejícím rovněž povodně a záplavy
-OBRANOU PROTI ZÁPLAVÁM A POVODNÍM v rámci přirozené nárazníkové zóny BEZ ZÁSTAVBY (B/x) může pak být vytvoření zelené bariéry zatravňováním či výsadbou protierozních bariér resp. protierozní nízkou vegetací (protierozními keři , nikoliv ale vysokými stromy)
Je třeba si uvědomit, že řada stojích topolů nás (a nejen nás) přímo ohrožuje na životě. Před asi 3 roky se na náš strom v naší zahradě zřítila obří topolo-vá větev. TJ ji od-stranila bez jakékoliv dohody s námi a oznámení o svém záměru. Opakovaně a tradičně postupuje tak, že nás neinformuje a ignoruje nás. Na základě proběhlého tornáda v čer-vnu t.r. budeme požadovat odstraněnít či snížit na minimální výšku topoly navazujících na naši zahradu podél hřiště. Nebylo to poprvé, co nám vichřice shodila na naše nemo-vitosti obrovské větve z topolů.. A to jsme tu neměli ještě tornádo. **Plocha přirozené nárazníkové zóny BEZ ZÁSTAVBY** osázená výsadbou protierozních bariér a zatravněná protierozní nízkou vegetací je nejlepší zbraní proti záplavám a povodním aneb ŠTĚSTÍ PŘEJE PŘIPRAVENÝM.
Odůvodnění:Podpora zalesňování či zatravňování a výsadba protierozních bariér je základním prvkem šetrného přístupu k životnímu, ale i urbánnímu prostředí. Je v souladu se Strategií přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR, se zákonem 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Vytvořením zelené bariéry by došlo k umožnění ochrany bydlení při ulici Klobásova od nepříznivých vlivů – např. proti orosování jedovatých postřiků např. selektivních herbicidů používaných na kultivaci trávníků a působicích zhoubně na lidský organismus např. též proti hluku z provozu areálu či proti prašnosti (mj. při vichřicích) **Navržená plocha BEZ ZÁSTAVBY včetně biokoridoru (dle Konceptu ÚP) by také mohla logicky propojit také plochu sportu a rekreace se zónou bydlení. Proto trvám na vymezení ploch B/x- Bydlení/ BEZ ZÁSTAVBY , příp. i Z/x -Zeleně /BEZ ZÁSTAVBY a S/x –Sportu/ BEZ ZÁSTAVBY pro tuto přirozenou nárazníkovou zónu, jak bylo prověřeno v konceptu ÚPmB.**

Ad 2)

- CHRAŇME SI NAŠI ZELEŇ PRO ZDRAVÍ OBČANU A BUDOUCNOST DĚTÍ
- NEDEJME SI VZÍT POHODU A INTEGRITU BYDLENÍ OBČANU NA ÚKOR BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU POD ROUŠKOU SPORTU
- NEDOVOLME ZLIKVIDOVAT ZELENÉ PLÍCE NAŠEHO MĚSTA VE PROSPĚCH ŽELEZOBETONU A BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU
- REAGUJME PREVENTIVNĚ NA PŘÍRODNÍ POHROMY- ZÁPLAVY , TORNÁDA TAK, ABY TENTO AREÁL TJ TATRAN STARÝ LÍSKOVEC UMĚL ZADRŽET VODU
POMOZME VYTVOŘIT ZELENÉ PLÍCE NAŠEHO MĚSTA VE PROSPĚCH OBČANU

Po mé věcně shodné připomínce v roce roce 2011 se [redacted] octly zpět v zóně bydlení , [redacted] UzPMB, k němuž jsem se vyjadřovala v roce 2020 byl sportovní areál TJ Tatran Starý Lískovec označen nově jako plocha s funkčním využitím pro sport S/a2 - funkční využití plochy sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2. Toto zařazení je zachováno i v rámci upraveného návrhu . S tím nesouhlasím:

Nadále požaduji aby z b ý v a j í c í č á s t i soukromé parcely [redacted] v k.ú. St.Lískovec), jsem ex-majitelkou a pozivatelkou ***po odečtení ploch dle bodu Ad1) tj. žlutých ploch s červeným šráfováním dle mapky na s.2)*** **tj.:**

- v KN **parc. č. 998/10** (majitelem je SMB, pronajímatelem MČ Brno-Starý Lískovec, nájemce místní TJ Tatran Starý Lískovec, o.s.) ležící vedle parcely parc. č [redacted] **a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafováním *(viz mapka na s.2)* do šíře 15 m od uvedených nemovitostí s přesahem 2 metrů,**
- v KN **parc. č. 460 a 455/1** (majitelem je SMB, pronajímatelem MČ Brno-Starý Lískovec, nájemce místní TJ Tatran Starý Lískovec, o.s.) ležící podél parcely parc.č [redacted] **a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šráfování *(viz mapka na s.2)*do šíře 2 m od uvedených nemovitostí, vše v k.ú. Starý Lískovec ,**

z plochy S/a2 označené tak v upraveném Návrhu plochy s funkčním využitím pro sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2

byly přeřazeny

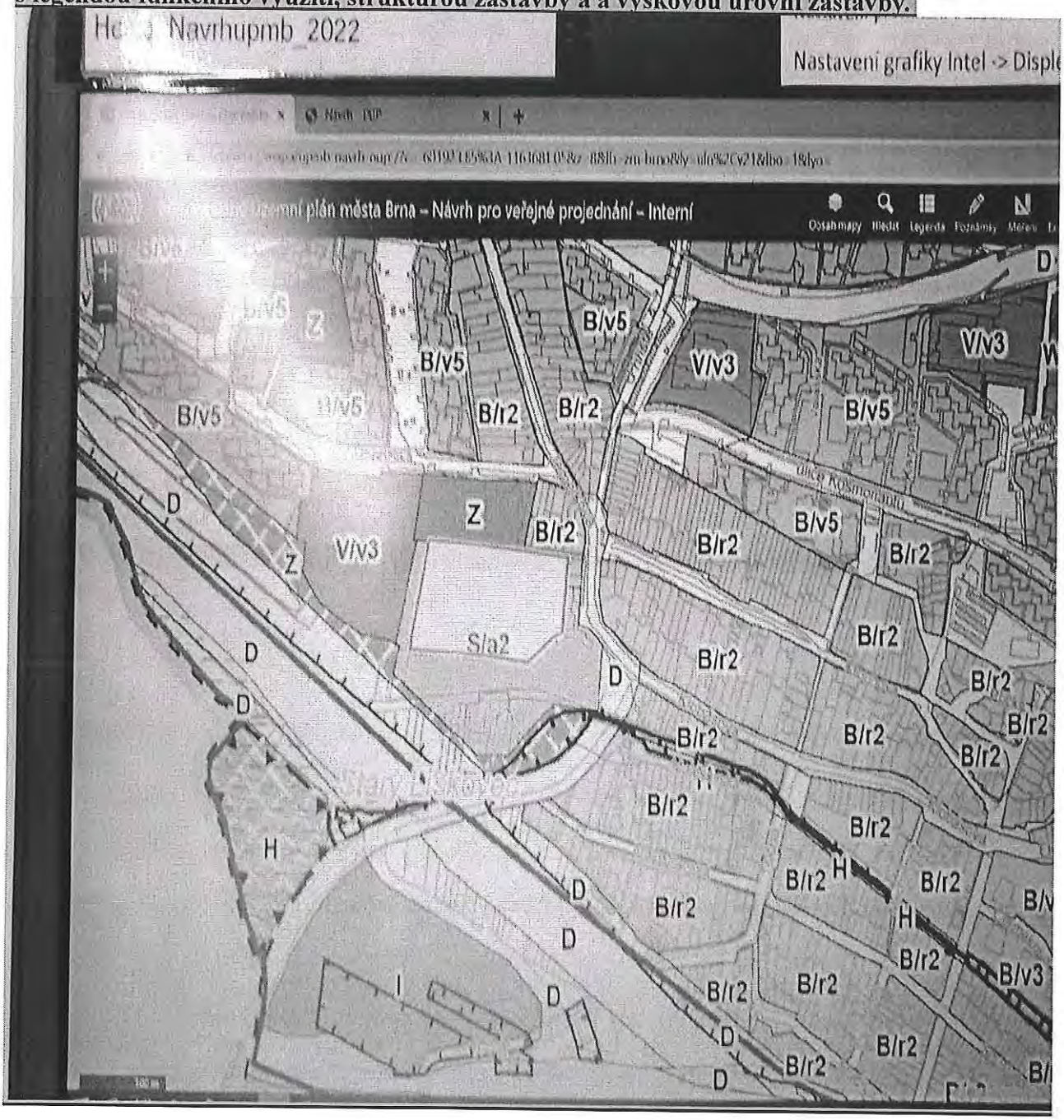
na funkční využití do plochy S/x –sportu BEZ ZÁSTAVBY či do Z/x –zeleně BEZ ZÁSTAVBY vč. zbylých části 3. fotbalového hřiště (přiléhajícího k mým nemovitostem a používané především leta jako parkoviště) a 1.a 2. fotbalového hřiště. Zároveň trvám na tom, aby do plochy zeleně S/x či Z/x byly zahrnuty i tenisové kurty a koupaliště a dále areál sportbaru a zahrádky U Ligáča vč. parkoviště - jde o parc.č. 455/1, 460 (zbytky bez 2 m pruhu podél domu [redacted] který žádám připojil k Br2., a dále parc.č. 456 vše v k.ú. Starý Lískovec(nynější sportoviště , hospody, koupaliště , protože již dnes k těmto účelům slouží) .

Nesouhlasím s další
likvidací zelených ploch (mj. i s bezúzdným parkováním a zásobováním na nich) a to také z důvodů, že v areálu je vysoká hladina spodních vod a je nutné, aby tu zůstaly zelené plochy pro zadržování nadměrných srážek a vody při povodních (pro případ stoleté vody) a průtržích. Navrhuji zásobování areálů od školy Bosonožská či nyní komunikaci uzavřenou závorou podél tenisových kurtů směrem ke koupališti (dříve vycházková oblast).
Pojem plochy sportu S/a 2 je v rámci nynějšího ÚP zneužitelný, neurčitý a umožňuje výstavbu třeba i stadionu. Pozor č. 2 v uskupení S/a2 znamená budovu -10 m vysokou a pozor, to se už z legendy ÚP nemusíte dovědět - k tomu může být ještě střecha 7m, takže celkem 17 m výšky.

S výstavbou stadionu a velkých staveb zásadně nesouhlasím v této oblasti navíc bez možnosti parkování , dokonce to považuji za nápad od pouze zeleného stolu..

V požadavku z roku 2020 v reakci na nový územní plán jsem požadovala , aby pouze plocha 1. největšího hřiště, které vzniklo posunutím ke škole Bosonožská a zatravněním původního škvárového hřiště (bylo bezplatné) zařazena do funkčního vyžití pro sport a to v rámci S/o/1. Při pozorování využívání zelené plochy tzv. 3. fotbalového hřiště vedle našich domů včetně parkování a střídání autor-bilů na zeleni a střídání aut, mezi tím děti na rozbité zbytkové konstrukci trampolíny těsně u mé zahrady navrhuji, aby se tento můj požadavek zrušil a uvedené plochy se dali do zóny S/x či Z/x – obojí BEZ ZÁSTAVBY.

Část z mapky Územního plánu města Brna s areálem TJ TATRAN, Starý Lískovec,o.s. s legendou funkčního využití, strukturou zástavby a a výškovou úrovní zástavby.



Jednoduché schéma s areálem TJ TATRAN, Starý Lískovec,o.s se zákresem 1., 2. a 3. fotbalového hřiště (přesný nákres není k dipozici) .

Letecký pohled na areál TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s.
POPIS FOTOGRAFIE:
Na mapě areálu jsou nalevo viditelné 2 branky, mezi nimiž je 1.hřiště (z velké části na pův. škvárovém hřišti), od pravé branky napravo po světlejší rýhu je hřiště č. 2 (střední kolmé na

St.Lískovec a částečně pokračuje podél parkoviště u štítu mého domu (původně pro 4 auta, dnes až pro 6 aut pro celý areál). Parkoviště je zároveň vstupem pro pěší, vjezdem pro zásobování včetně velkých a těžkých nákladních automobilů. Přestože se návštěvnost areálu od 90.let mnohonásobně zvýšila, TJ nikdy nemusela zajišťovat parkování na rozdíl od drobných stavitelů RD, kteří na parkování musí myslet. Z toho důvodu se parkuješ chodníku před našim domem a na zeleni vedle mého domu.

Hřiště č.3 je po léta vč. období od r.2011 používáno v rozporu s nájemní smlouvou prakticky za souhlasu radnice a pana starosty . Přičemž je TJ adresátem tučných dotací pro svůj areál, jehož zelené plochy přiléhající k mým nemovitostem jsou využívány, používány a ničeny v rozporu s nájemní smlouvou s MČ. Jsou to dotace z peněz daňových poplatníků, kterými mimo jiné financujeme i parkování na zelených plochách areálu místní TJ, jejíž představitelé pro jistotu také nevidí, neslyší a mlčí tom...Přičemž MEZI PARKUJÍCÍMI AUTY SI HRAJÍ DĚT I A POBÍHAJÍ PSI... a rodiče sedí někde ve sportbaru u Ligáča a popíjejí...v posledních letech zde byla umístěna trampolína, ze které zůstala plachta na poškozené konstrukci, na které si hrají a vřískají malé děti při riziku úrazu povětšinou bez dozoru rodičů, kteří pěkně v klidu popíjejí nápoje z baru U ligáča, zatímco dětí křičí na rozbité části trampolíny v bezprostřední blízkosti mého domu a zahrady. Kdo za to zodpovídá.Zdá se, že nedílnou součástí předzahrádky se staly stoly s lavicemi mezi nad vnitřním oplocením a další stoly umístěné na pařezech. Na těchto stolech v těsné blízkosti našich nemovitostí se hoduje a pije, skáče a vříská na ruině trampolíny, parkuje se a překládá zboží a zásobuje se.

Následně zdůvodňuji dosavadní nepohodu bydlení a narušování integrity bydlenía připomínám mj. také vývoj plochy v historii a dopady Územních plánů na majitele předmětných nemovitostí a na okolí:

[redacted] v k.u. Starý Lískovec *byly přerazeny z plochy označené jako plocha se zvláštním využitím k rekreaci*(tj. sportoviště, koupaliště , občerstvení, hospody) do plochy označené jako plocha bydlení *na základě mé Námitky ke konceptu Územního plánu města Brna ze dne 10.03.2011.*

Při této příležitosti děkuji všem brněnským spoluobčanům , kteří mně tehdy daly svou důvěru a plnou moc k vynětí mého domu ze sportoviště, na základě čehož jsem díky Vám dosáhla jednoho cíle ze dvou cílu. V domě nadále bydlím a víru v boj nevzdávám.

[redacted]

dom [redacted] svému účelu dodnes. Na místě hřiště resp. sportovního areálu v době dostavby tohoto RD se nacházely tzv. Panské louky jako pastviny . Dům tu stál tedy d ř í v e, nežli vzniklo 1.hřiště- fotbalové, začalo vznikat v 50. létech a ve své původní podobě své sousedy svým provozem nikoho neobtěžovalo.

Nutno podotknout, že RD a zahrada leží vedle pozemků SMB parc. č. 998/10 , 460 a 455/1, ve svěřené správě nemovitostí MČ Starý Lískovec , která ho pronajala místní TJ

Tatran Starý Lískovec (dále jen „TJ“) za 1 Kč na rok nevýhodnou smlouvou pro MČ (smlouvu za MČ a TJ Tatran podepsala táž osoba - starosta a současně prezident TJ Tatran na druhé straně).

K historii Územních plánů

Plán z r. 1994 byl zcela poplatný době socialismu a vycházel z koncepce 50. let, kdy vyvlastňování [redacted] třilo k temné stránce života.

Parcely parc.č [redacted] byly v rámci ÚPmB v roce 1994 zařazeny do žluté plochy - zvláštní plochy k rekreaci (využíváno pro sport, rekreaci a hospody) jako sousední přilehlé pozemky vč. pozemku [redacted] Nicméně při aktualizaci ke dne 31.3. 2003 a ke dni 16.10.2010 byly všechny 3 soukromé parcely v KN parc. č [redacted] zařazeny do plochy s funkčním zařazením všeobecné bydlení .

Koncept Územního plánu v roce 2011 pak ve všech 3 variantách (!!! –kdo a za co na tom měl

zájem, prosím???) vrátil tyto parcely opětně do žlutých barev tj. do zvláštní plochy k rekreaci (tj. i ke sportu – sportovišti) Tento převod byl nanejvýš podivný a vyšlo najevo, že byl v zájmu MČ a jejich představitelů. Byl krokem zpět , s čímž jsem zásadně nesouhlasila [redacted] uvedených nemovitostí a vnímala to jako omezení vlastnických práv a krok zpět a k vyvlastnění. Takové zařazení by umožňovalo omezování vlastnických práv či případné pozdější vyvlastnění a to jenom proto, že vedle leží areál místní TJ TATRAN StarýLískovec (dnes o.s. – dále jen „TJ") , vzniklý teprve v 50. letech. Celá situace připomínala návrat do 50.let , řešení jsem považovala za postkomunistické. Jako tehdejší majitelka jsem podala námitku a další námitku jako zástupce veřejnosti na základě věcně shodné připomínky, pro kterou jsem získala nadpočet předepsaných hlasů široké veřejnosti. Likvidace zóny bydlení na výše uvedených parcelách v roce 2011 by pak bývala nepochybně vedla mj. i k situaci, že by se k mnoha RD umístěným poblíž výše popsaných soukromých parcel přiblížilo sportoviště, hluk a nijak a nikým neřízené a neregulované parkování, které trvá do d n e š n í h o dne, což je následkem husté dopravy . Na regulaci parkování nemá zájem pan starosta a vedení obce, ba dokonce ani MP – všichni jsou k této problematice nevidící, neslyšící a nemluvící .. Proč asi ..?. Divoké obklíčení [redacted] 1+ 2 parkujícími auty ze tří stran – zcela RD domu [redacted] kolem zahrad na parc. č. [redacted] PO LÉTA NAPROSTO NEUNOSNÉ – z 3. hřiště se stalo PARKOVIŠTĚ NA ZELENÉ TRÁVĚ a stejně tak se PARKUJE NA TRÁVĚ VEDLE NAŠÍ PŘEDZAHRÁDKY a NA CHODNÍKU - viz fotografie v příloze. To je nejen nehorázné, ale je to i ukázkou nehospodárného nakládávání se svěřeným majetkem ze strany MČ a rovněž ze strany TJ, kterou nikdo nekontroluje.

Nesouhlasím s rozšířením plochy sportovního a zábavního areálu formou divokého parkování na chodnících a kolem [redacted] a jeho zahrad . Chodníky mají sloužit jako přístupová plocha nejen ke sportovnímu areálu ale také jako nástup na bydlení (v . , navíc na parkoviště není rozlišen vstup do areálu TJ pro pěší a auta, čímž dochází k ohrožování chodců a zejména dětí!!! . MČ, ÚMČ a SÚ připustily NAPROSTO NEZODPOVĚDNĚ A BEZOHLEDNĚ mnohonásobné zvýšení aktivit a návštěvnosti areálu TJ včetně koupaliště (jde tu přece i o byznys) , k nímž se váže zvýšení hustoty dopravy , aniž by řešili řádně parkování zúčastněných osob směřujících do areálu. Umožňovaly, umožňují a vytvářejí podmínky pro divoké parkování na chodníku a na tzv. třetím hřišti a ve vstupním areálu, čímž ohrožují především děti!!!.

- V areálu se již po léta konají hlučné taneční zábavy a produkce , ačkoliv tam oficiálně taneční parket nikdy nebyl Mj. o víkendech, které jsme nuceni poslouchat .hudební produkce, živá vystoupení..

V roce 2011 jsem do argumentů uvedla , že protažení stávajícího sportovního areálu o plochu [redacted] pod rouškou zvláštní plochy k rekreaci (tj. sportoviště) směrem do přirozeného náměstíčka Starého Lískovce by vedlo k narušení integrity bydlení, pohody bydlení a k narušení životního prostředí dnes již tak exponovaného místa z různých úhlů vidění. Připomněla jsem existenci přirozeného náměstí (byť neexistuje na papíře –spojení ulic Jemelkova, U Hřiště , Bosonožská , Klobásova , Kroupova), které je i dnes převážně tvořeno rodinnými domky staré zástavby. Prodloužením sportovního areálu by byla dotčena nejen integrita bydlení a pohoda bydlení , ale především by se zhoršilo životního prostředí obyvatel tradiční staré zástavby zachovávající venkovský a neanonymní ráz. Navíc Starý Lískovec trpí zátěží silné dopravy po hlavní cestě.!!!

Z uvedených důvodů [redacted] na MO MMB s žádostí o odkup části pozemků parc. č. [redacted] požadavkem pod bodem mapka) , čímž by byla vytvořena (nárazníková) zóna, která by mi umožnila opětnou integritu bydlení a jeho pohodu s tím, že jsem žádala b e z p l a t n ý návrat široké veřejnosti tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť zbudovaných částečně na ploše původního škvárového hřiště,

které bylo umístěno dostatečně daleko od mých nemovitostí širokou veřejností bezplatně používáno!!!. Nebylo mi vyhověno zejména pro litý odpor MČ …MČ nekontroluje a ani nemá zájem kontrolovat dodržování nájemní smlouvy s TJ .

MČ, ÚMČ zejména SÚ a MMB zejména MO, OÚPR postupovali zcela NEKONCEPČNĚ a NEZODPOVĚDNĚ a vytvořily podmínky k posunu parkování účastníků provozů a zásobování blíže k [redacted] jakož i k dalším rodinným domům poblíž sportovního areálu v této ulici a jinde. . Pohoda bydlení a integrita bydlení obyvatel domu [redacted] a obyvatel dalších dotčených domů Starého Lískovce je tímto ohrožena , přičemž parkovací místa dnes nestačí ani resi-dentům. MČ, ÚMČ MMB zejména MO rozhodují od zeleného stolu, aniž by chodili věci kontrolovat na místo samé. MČ prokaučovala možnost zakoupení pozemku poblíž Leskavy (část přístupové cesty přitom patřila městu) např. k zbudování ploch pro parkování. MČ, ÚMČ vč.SÚ umožnily výstavbu dvou vysokých domů mezi koupalištěm a Leskavou , čímž tato městská část přišla o značnou část zeleně…navíc z veřejně přístupné cesty používané pejskaři a obyvateli se stala cesta uzavřená závorou. Za to tu máme „betonová křesla" a vybetonované plochy na Osové u polikliniky aj. „vymoženosti".

POUŽITO:

Z uvedených důvodů jsem se poté [redacted] o [redacted] vytvořena (nárazníková) zona, která by mi umožnila opětnou integritu bydlení a jeho pohodu **s tím, že jsem žádala b e z p l a t n ý návrat široké veřejnosti tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť zbudovaných částečně na ploše původního škvárového hřiště, které bylo umístěno dostatečně daleko od mých nemovitostí širokou veřejností bezplatně používáno!!!.** Nebylo mi vyhověno zejména pro litý odpor MČ …MČ nekontroluje a ani nemá zájem kontrolovat dodržování nájemní smlouvy s TJ .

Ad 2- pokračování)

Po mé věcně shodné připomínce v roce roce 2011 [redacted] octly v zóně bydlení , tím bylo vyhověno mému prvnímu požadavku podpořeného i spoluobčany. Podle návrhu UzPMB, k němuž jsem se vyjadřovala v roce 2020 byl sportovní areál TJ Tatran Starý Lískovec označen nově jako plocha s funkčním využitím pro sport S/a2 - funkční využití plochy sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2. Toto zařazení je zachováno i v rámci upraveného návrhu . S tím již nesouhlasím mj. z důvodů přírodních pohrom, které se řítí téměř každoročně v důsledku oteplování naší planety a mizení deštných pralesů, nedostatku vody, neposlední řadě k tomu začínají přibývat dosud nevídané úkazy typu ničivých tornád.

Nadále požaduji , aby zbývající části parcel ***(po odečtení ploch dle bodu Ad1) tj. žlutých ploch dle mapky na s.5)*** - (jejichž majitelem je SMB)- obklopujících výše uvedené mé soukromé parcely **v KN parc. č.** [redacted] **v k.ú. St.Lískovec tj.:**

- v KN **parc. č. 998/10** (dnes areál místní TJ Tatran) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] **a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafováním** ***(viz mapka na s.5)*** **do šíře 15 m od uvedených nemovitostí s přesahem 2 metrů.**
- v KN **parc. č. 460 a 455/1** (dnes areál místní TJ Tatran) ležící podél [redacted] **a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šráfování** ***(viz mapka na s.5)*** **do šíře 2 m od uvedených nemovitostí, vše v k.ú. Starý Lískovec ,**

z plochy S/a2 označené tak v upraveném Návrhu plochy s funkčním využitím pro sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2

byly přeřazeny

na funkční využití do plochy (městské) zeleně –Z/x – BEZ ZÁSTAVBY či do S/x – sportu BEZ ZÁSTAVBY vč. zbylé části z 3. fotbalového hřiště (přiléhajícího k mým nemovistostem (používané především léta jako parkoviště) a 1.a 2. fotbalového hřiště (nyní sportoviště , hospody, koupaliště , protože již dnes k těmto účelům slouží) .

Zároveň trvám na tom, aby do plochy zeleně – Z/x byly zahrnuty i tenisové kurty a koupaliště a dále areál sportbaru a

zahrádky U Ligáča vč. parkoviště - jde o parc.č. 455/1, 460 (zbytky bez 2 m pruhu [redacted] který žádám připojil k Br2., a dále parc.č. 456 vše v k.ú. Starý Lískovec. Nesouhlasím s další likvidací zelených ploch (mj. i bezúzdným parkováním a zásobováním) a to také z důvodů, že v areálu je vysoká hladina spodních vod a je nutné, aby tu zůstaly zelené plochy pro zadržování nadměrných srážek a vody při povodních (pro případ stoleté vody. Navrhuji zásobování areálů od školy Bosonožská či nyní závorou uzavřenou komunikaci směrem od koupaliště podél tenisových kurtů.

Pojem plochy sportu S/a 2 je v rámci nynějšího ÚP zneužitelný, neurčitý a umožňuje výstavbu třeba i stadionu. Pozor č. 2 v uskupení S/a2 znamená budovu 3-10 m vysokou a pozor, to se už z legendy ÚP nemusíte dovědět - k tomu může být ještě střecha 7m, takže celkem 17 m výšky.

S výstavbou stadionu a velkých staveb zásadně nesouhlasím v této oblasti navíc bez možnosti parkování , dokonce to považuji za nápad od pouze zeleného stolu..

Naše MČ si libuje v betonu až až. **Stačí se podívat k oběma Albertům – u polikliniky betonové plochy s minimem zeleně , navíc osázené původně stromy , které poskytovaly min stínu. U Alberta na Kurské ulice betonové plochy a betonové lavičky...**

V roce 2020 jsem žádala, aby pouze plocha 1. fotbalového zatravněného hřiště situovaného směrem k ZŠ Bosonožská bylo zahrnuto do plochy S/o/1 s funkčním využitím s legendou S- Sport, o – stavebně omezena, 1 (3-7m v případě střechy + možných dalších 7m tj. 14 m) a to namísto S/a2 . S ohledem na stále častější pohromy, které postihují náš stát jako záplavy a dokonce tornáda, žádám nyní , aby byla plocha 2. a 3. hřiště za stávajícím dělícím plotem zařazena do plochy S/x – bez zástavby.

Nesouhlasím s s vysokými stavbami a objemnými stavbami ve sportovním a zábavním areálu TJ na úkor pohody bydlení a integrity bydlení obyvatel domu [redacted] a obyvatel dalších dotčených domů Starého Lískovce , čímž by byla narušena pohoda a integrita bydlení a zhoršilo by se životní prostředí s nárokem na větší provoz, zásobování , další parkovací místa, která dnes nestačí ani residentům.

Z uvedených důvodů jsem se také obrátím (v rámci rodiny) znovu na MO MMB s žádostí o odkup části pozemků parc. č. [redacted] identická plocha s požadavkem pod bodem Ad1), čímž by byla vytvořena náraznikova zóna, která by mi umožnila opětnou integritu pohodu a integritu mého bydlení s tím, že žádám návrat široké veřejnosti ZADAR-MO tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť č.1 a 2. zbudovaných částečně na ploše původního bezplatného škvárového hřiště. Věřím, že občané města Brna mne svým podpisem v mém úsilí podpoří .

Nesouhlasím se zástavbou stávajícího zeleného areálu betonovými stavbami. typu stadión a hal.

Navíc jsme v záplavové zoně a je třeba s tím počítat. Ve St. Lískovci v oblasti areálu TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s. je vysoká hladina spodní vody, navíc v důsledku masivních závlah hřiště z nového vrtu se shodou okolností potýkám s vlhkostí v mém domě . TJ Tatran Starý Lískovec, o.s. zavlažuje, i když prší . Navíc jde o záplavovou zónu. Při vydatných deštích bývají pod vodou tenisové kurty a na hřišti stojí voda. Stavbou jakéhokoliv sportovního „stadionu" doprovázeného betonováním se může změnit mikroklima a vodu nebude plocha pohlcovat.

Žijeme v době záplav, vichřic a dokonce i zcela nově v době tornád v kombinaci se záplavovou oblastí stoleté vody. Ve St. Lískovci v oblasti areálu TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s. je vysoká hladina spodní vody, snižování zelených ploch na úkor parkování je nezodpovědné a neúnosné a časově neudržitelné.

Věříme, že pořizovatel ÚzPMB je si vědom plné zodpovědnosti, že svým rozhodnutím může osudově zasáhnout do života obyvatel RD a zahrad[redacted] **do do života obyvatel tohoto města a že námitka a věcn**[redacted] **připomínky zodpovědně vyhodnotí, v což doufáme.** (BUDE ZAJIŠTĚNO DO 1 MĚSÍCE)

Přílohy: 1. Příloha č.1 2. Fotografie –soubor. Mapky 1x

Pro upřesnění uvádím, že tento dokument je součástí věcně shodné připomínky (na samostatném formulář) a tyto připomínky jsou jeho nedílnou součástí .Věcně shodné připomínky s uplatněním námitky a zplnomocněním zástupce veřejnosti s podpisovými archy ke zmocnění zástupce veřejnosti jsou předloženy v celkovém počtu .ZATÍM 3...

Zmocnění zástupcem veřejnosti přijímám. ..[redacted].

[redacted] **zmocněný zástupce veřejnosti**

[redacted] trvalý pobyt)

[redacted] **ním osobních údajů**

Podpisem zmocnění [redacted] **uděluji správci** [redacted] **- souhlas s po**[redacted] **údajů. Tento souhlas je možné k**[redacted] **cování osobních údajů jsou dostupné prostřednictvím mailové adresy:** [redacted]

Subjekt údajů prohlašuje, že byl správcem řádně poučen o zpracování a ochraně osobních údajů, že výše uvedené osobní údaje jsou přesné a pravdivé a jsou správci poskytovány dobrovolně.

Následuje PODPISOVÝ ARCH, jehož podpisem občané statutárního města Brna potvrzují následující:

29/6/4 2 DŮVODY NĚMOHU JEHO NÁZVY SMLOUVY DŘÍVĚJŠÍHO DLE VÍCE PODPISŮ . DOPLNĚNÍ [redacted]

PODPISOVÝ ARCH

Seznam občanů statutárního města Brna , kteří uplatňují uvedené věcně shodné připomínky k upravenému návrhu Územního plánu města Brna ve věci změny funkčního využití plochy části pozemků v KN parc. č. pozemku 998/ 10, 460, 455/ 1(navazujících přímo [redacted] **vše v k.ú. Starý Lískovec na funkční využití pro plochu na bydlení - B/r2 či B/r1 n e j l é p e však B/x BEZ ZÁSTAVBY (z S/a2) vše v k.ú. Starý Lískovec a dále ve věci změny funkčního využití zbylé plochy sportovního areálu TJ Tatran Starý Lískovec,o.s. z funkčního využití plochy sportu S/a2 (a ze Z-zeleň a z S/o1 , které byly mnou požadovány v podání ze dne 16.06.2020,což nyní ruším) na funkční využití plochy pro S/x -sport/ bez zástavby –případně Z /x -zeleň /bez zástavby vše v katastrálním území Starý Lískovec a zmocňují zástupce veřejnosti k podání námitky. Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění těchto věcně shodných připomínek a jejich zdůvodnění a souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou. MOTTO: o d m í t á m e výměnu zelených ploch (původně zvláštní plocha s využitím pro rekreaci žluté barvy) za vysoké b e t o n o v é s t a v b y a dláždění (což umoňuje S/a2) navazující přímo na RD Klobásova 22/83 a za parkování na zeleni.**

	Jméno a příjmení	Datum narození	Trvalý pobyt	podpis
1	[redacted]			
2.				
3.				

PŘIJETÍ ZMOCNĚNÍ TOTO ZMOCNĚNÍ PŘIJÍMÁM: [redacted]

Příloha - Fotodokumentace k věcně shodným připomínkám k podání ze dne 24.06.2021

A. Opakuji zde výseče z fotografií doložených v roce 2020 k podání námitky na základě věcně shodných připomínek a námitky ze dne 16.06.2020, které doplním v plném černém provedení do 1 měsíce v černém provedení – foto č. 1-10 zachycující :

1. Pohled [redacted] na zarostlé 3. hřiště kustovnicí jinou, která má ostré trny – na toto hřiště si chodí hrát děti .Tento nebezpečný náletový ostnatý keř neustále prorůstá do naší zahrady.
2. Pohled na auto parkující v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
3. Pohled na auto parkující v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
4. Pohled na auto parkující v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
5. Pohled na trampolínu na rozbitou trampolínu s povalujícím se dítětem na jeho ploše v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
6. Pohled na nákladní auto stojící na chodníku před vchodem do našeho domu.
7. Pohled na zaparkovaný autobus před našim domem.

8.. Tristní pohled na štítovou fasádu našeho domu u tzv.oficielního parkoviště zarostlou agresívní kustovnicí jinou, která nám prorostla až do domu a do kouřovodu plynových kamen.

9. Bude upřesněno.

10. Auto parkující na zelené ploše v těsné blízkosti naší předzahrádky a vchodu do ní.

B. Celoplošné fotografie :

11. Pohled na tzv. 3. hřiště s rozbitou trampolínou a v pozadí s parkujícím autem na zelené. ploše u laviček (doplněné stolečky).

12. Tristní pohled na štítovou fasádu našeho domu u tzv.oficielního parkoviště zarostlou agresívní kustovnicí jinou, která nám prorostla až do domu a do kouřovodu plynových kamen včetní jí vytvořeného obrovského keře, jehož účelem pravděpodobně bylo zabránit našemu výhledu na „rozšířené služby“ sportbaru U ligáče na 2. půlce 3. hřiště a na zaparkovaná auta. Dům je podmáčen nejen závlahami z vrtu ale i ničen kořeny tohoto keře, který také způsobuje vlhkost v domě.

13. Parkoviště na tzv.3.hřišti – tento pohled nelze vidět v Rakousku a v jiných státech!

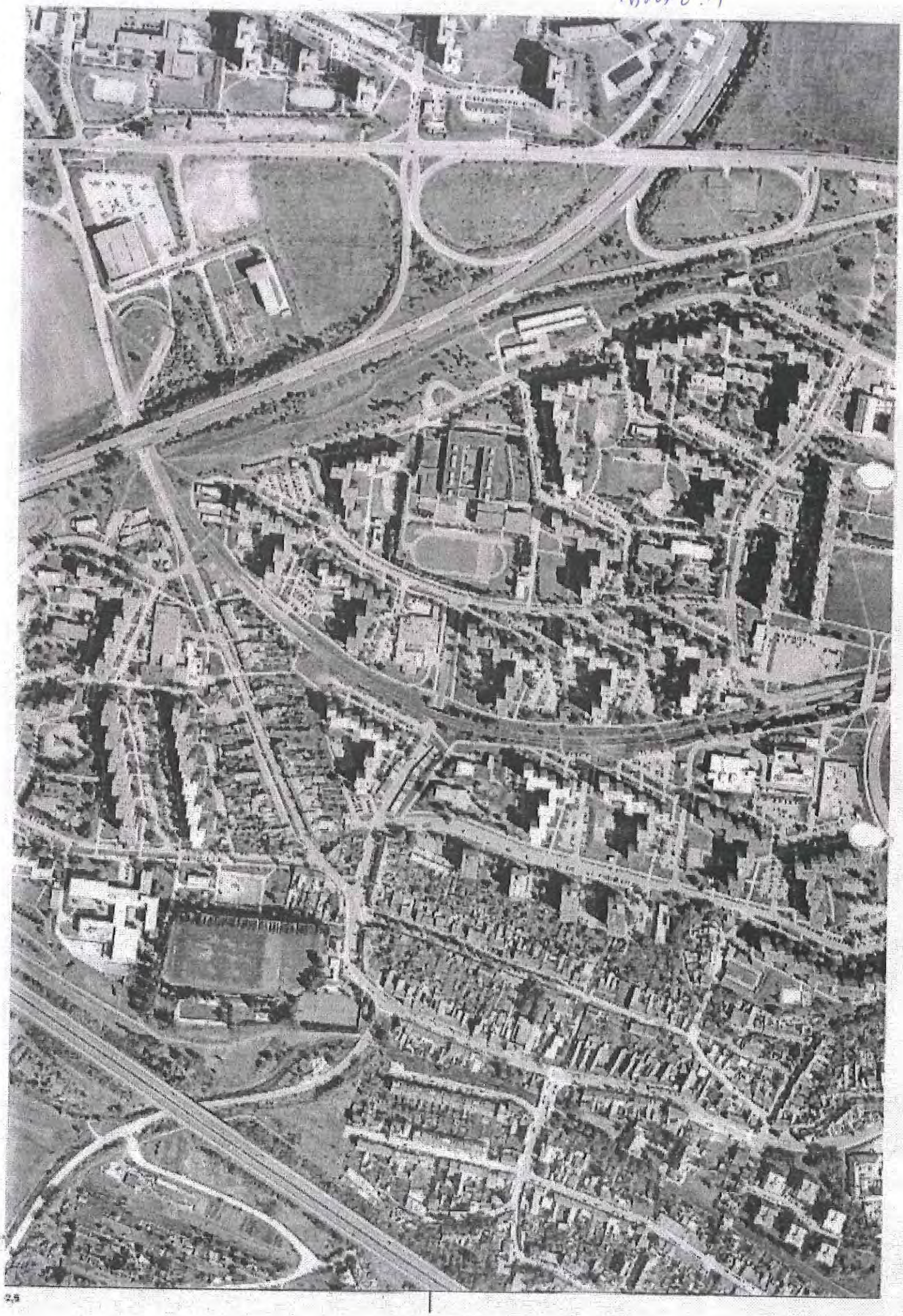
14. Auta parkující v těsné blízkosti naší předzahrádky a vchodu do ní.

[redacted]

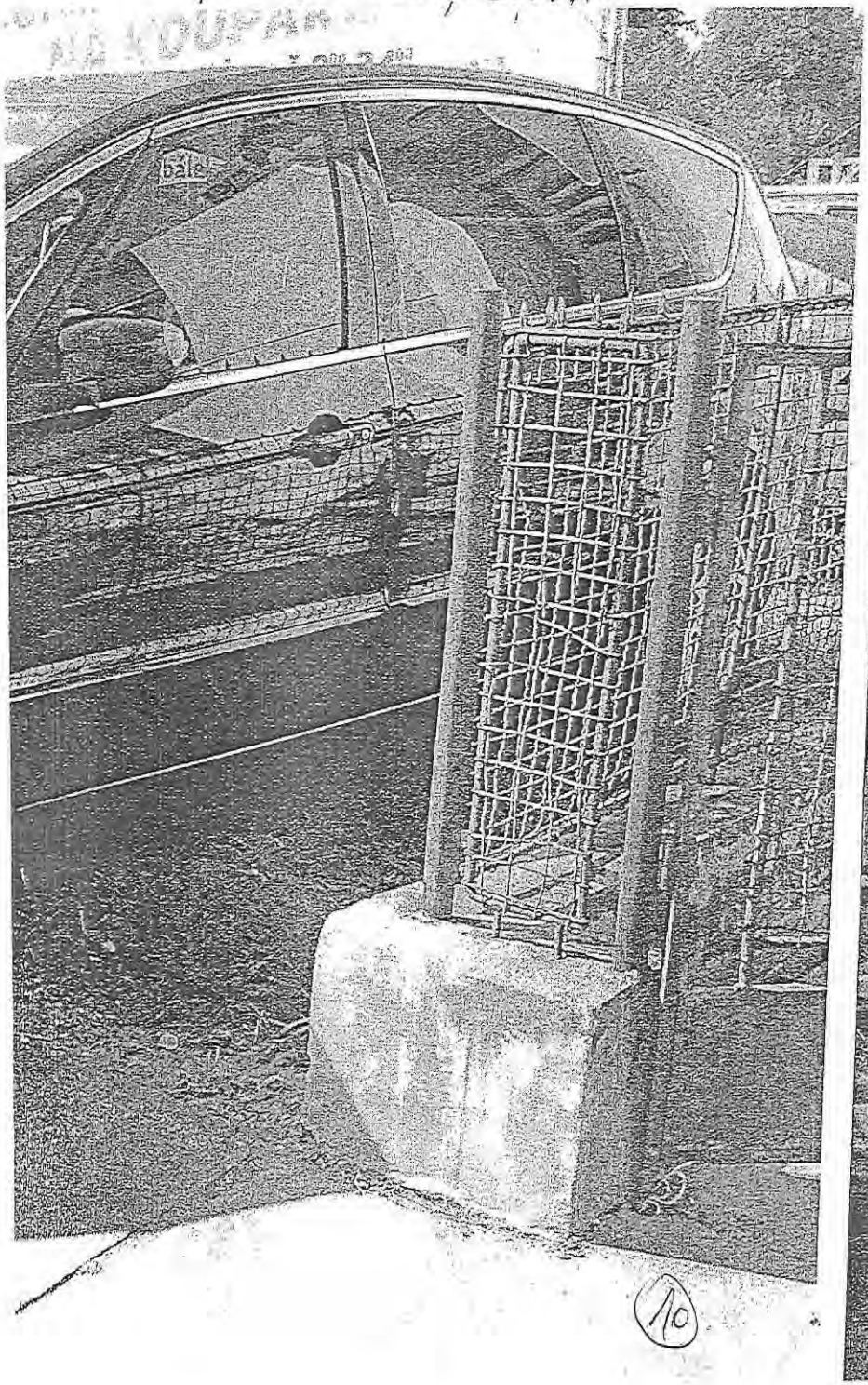
1. MAPKA, NA KTERÉ JE VIDĚT PŮDORY S PŮVODNÍHO ŠKLÁROVÉHO HŘIŠTĚ

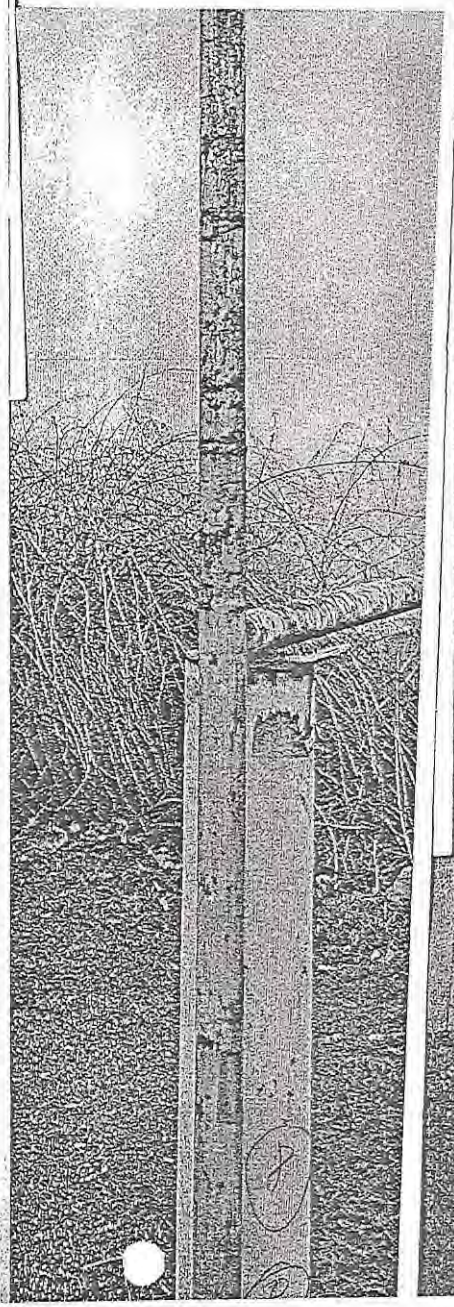
[redacted]

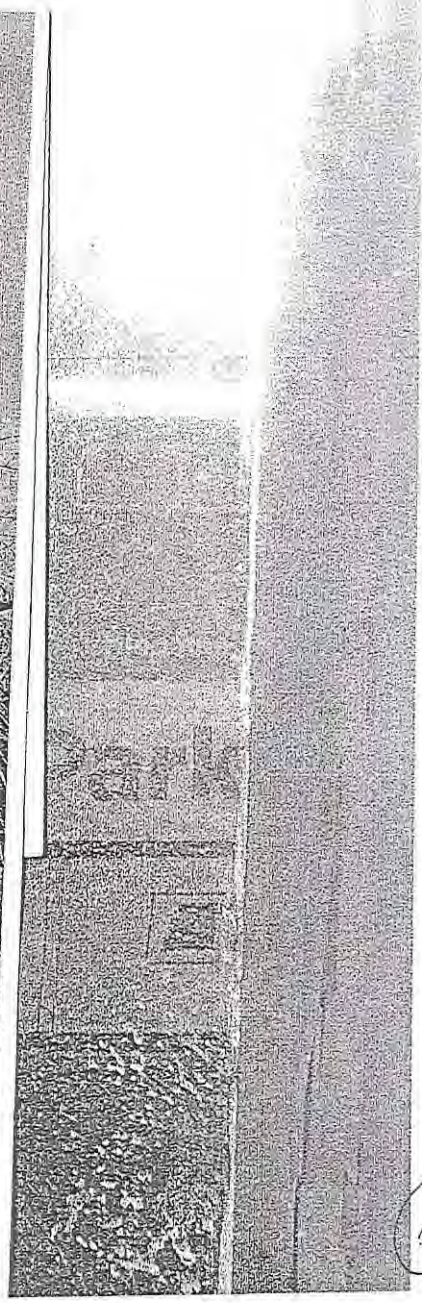
Mapa č. 1



IŠTĚ
ENO
VIKENDOVÉ VEČERY S HUDBOU
CVIČENÍ YOGA
NA OHNI GRILOVANÁ KUŘATA
ÚZENÉ MAKRELY
MOŽNOST SOUKROMÝCH OSLAV



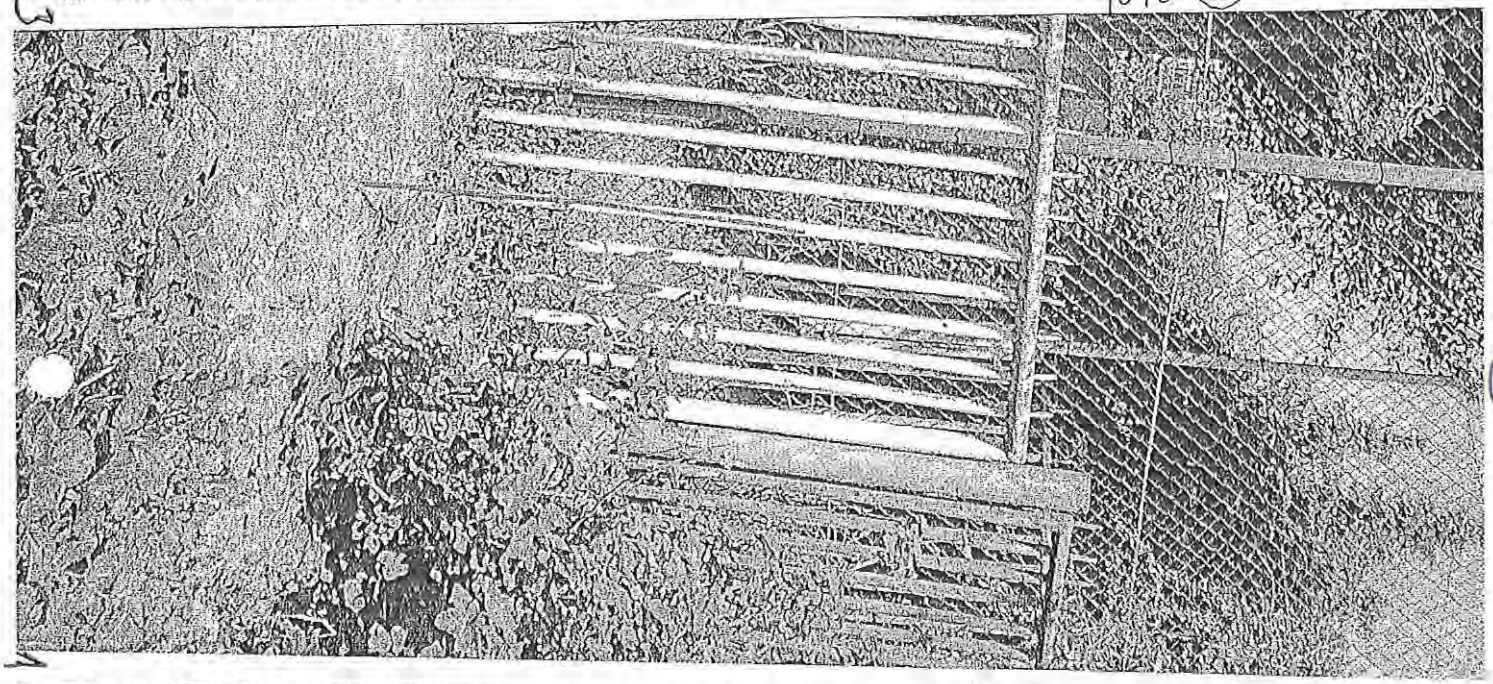




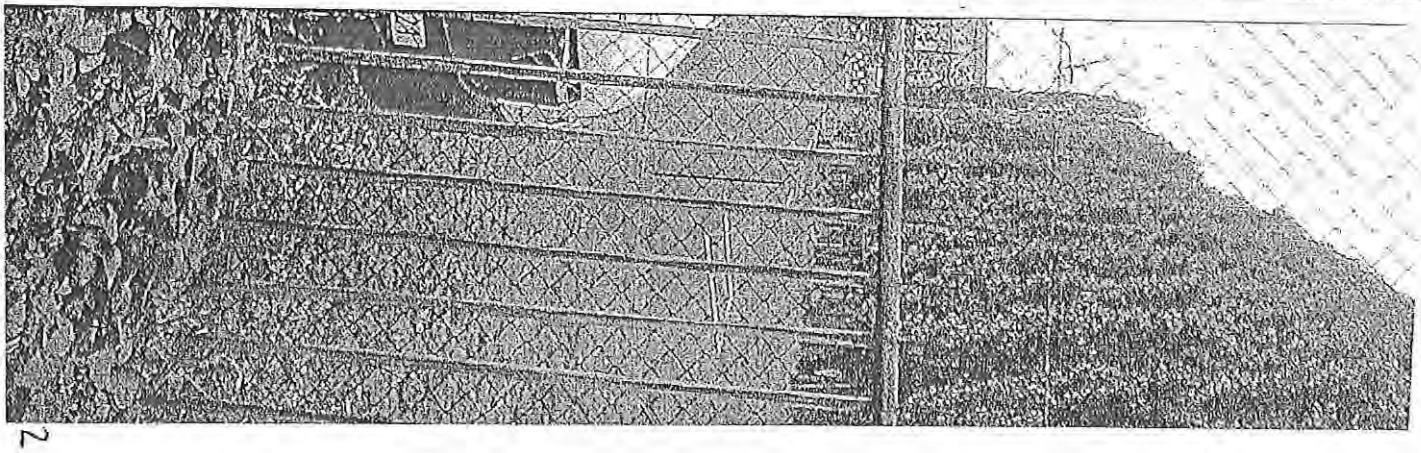
STANEK

FOTO (3)

3



1



2

MMB/0348219/2021
Námitky

MMB/0348219/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V podání je opětovně požadována na části pozemků v k.ú. Starý Lískovec změna funkčního a prostorového využití stabilizované plochy S/a2 na plochu B/r2 nebo B/r1, nejlépe B/x, dále pak na Z/x a S/x z důvodu obtěžování hlukem atd.
Předmětné pozemky jsou v platném ÚPmB součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci- R. Podle regulativů platného ÚPmB nemá tato plocha stanovenou intenzitu využití ani předem omezenou výšku zástavby. Této ploše v Návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. V Návrhu nového ÚPmB je tak zachována přiměřená kontinuita ve vymezování ploch s rozdílným způsobem využití. Na rozdíl od platného ÚPmB má již plocha sportu-S stanoveny prostorové regulativy tzn., že oproti platnému ÚPmB dochází k omezení výškové úrovně zástavby. Pozemky v ploše sportu jsou součástí areálu využívaného pro sportovní účely TJ Tatran Starý Lískovec. Jedná se o pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, které tvoří jednotný funkční celek pod společným oplocením. Vlastník pozemku proti vymezení plochy S/a2 nepodal námitku. Jedná se o stabilizovanou areálovou plochu, jejíž stanovená výšková úroveň nepřevyšuje výškovou úroveň sousedních ploch B/r2 a V/v3. Oproti platnému ÚPmB nedochází k rozšíření možnosti využití plochy. Jedná se o jedinou plochu sportu v MČ Brno-Starý Lískovec. Z pohledu vlastníka pozemku je změna funkčního a prostorového využití plochy nežádoucí. Změna vymezení plochy s rozdílným způsobem využití nevyřeší problémy obtěžovaní hlukem ze stávajícího sportovního areálu a bezohledným parkováním jeho návštěvníků. Požadavek na zamezení parkování v okolí sportovního areálu je nad rámec možností územního plánu. V případě dostavby stabilizované plochy S/a2 lze uplatnit námitky jako účastník povolovacích řízení.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 02 -07- 2021
Č.j. MMB: 0348224
Příl.: .....

PODÁNO
29.6.2020

3049

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA [redacted]

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NO[redacted]** opakované veřejné projed[redacted]

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	[redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brn[redacted]	
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené[redacted]	
katastrální území K.Ú. STARÝ LÍSKOVEC	parc. č. ..... [redacted]

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

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

Statutární město Brno
Doručeno: 02.07.2021
MMB/0348224/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2f8899

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

VIZ: ZCELA VŠE POPLŇNO V PODÁNÍ ZE DNE 24.06.2021 VČETNĚ PŘÍLOH FOTOGRAFIÍ (14 ks) - kopie a úsek + MAPKA 1x S TÍM ŽE DOKLADY O PŘÍVALÍ BUDOU DODÁNY DO 1 MĚSÍCE. Z DŮVODU NEMOCI BUDE JEŠTĚ DOPLNĚNO A BUDE DOSPLŇOVÁNO AKTUÁLNÍM FOTOGRAFIEM. (KOPIE) PODÁNÍ ZE DNE 24.06.2021 JE NEDÍLNOU SOUČÁSTÍ TOMOTO FORMULÁŘE VČETN FOTOGRAFIÍ A MAPKY

V Brn dne	Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

OBR.

Statutární město Brno,
Magistrát města Brna, Malinovského nám. 3
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67,
601 67 Brno

V Brně dne 24.06.2021

Věc : **NÁMITKA k upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (č.j. MMB/0233240/2021) ve věci změny funkčního využití plochy č á s t i pozemků v KN parc. č. pozemku [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec z funkčního využití plochy sportu S/a2 na funkční využití plochy na bydlení - B/r2 či B/r1 n e j l é p e však B/x BEZ ZÁSTAVBY (V roce 2020 jsem požadovala v rámci námitky a věcně shodné připomínky k původnímu návrhu ÚzPmB změnu na B/r2, nebyl na to brán zřetel, tyto moje požadavky v rámci námitky a věcně shodné připomínky k původnímu plánu nadále trvají- části plochy jsou zakreslené žlutě s červeným šráfováním v mapce na s.5) a dále ve věci změny funkčního využití zbylé plochy sportovního areálu TJ Tatran Starý Lískovec,o.s. (tj. po odečtu části plochy zakreslené žlutě s červeným šráfováním v mapce na s.5) z funkčního využití plochy sportu S/a2 na funkční plochu S/x – sport /bez zástavby či Z/x-zeleň/bez zástavby (V roce 2020 jsem požadovala v rámci námitky a věcně shodné připomínky změnu na funkční plochu Z-zeleň , S/o1 – sport, o - stavebně omezená, 1- výšková úroveň zástavby 3-7m +7m příp.střecha) vše v katastrálním území Starý Lískovec**

Podávám NÁMITKA a to podle Stavebního zákona (dále jen"StZ"), o územním plánování a [redacted] **Jsem bývala majitelka . rodinných domů v KN :** [redacted] *obojí zahrada) - (všechny 3 nemovitosti jsou vyznačeny r ů ž o v ě na mapce na s.5* [redacted] **této nemovitosti) a** [redacted] **vše v k.ú. Starý Lískovec (od r. 2019 jako poživatelka této nemovitosti)**

Ad 1)

- **CHRAŇME NAŠI ZELEŇ PROTI ŽELEZOBETONU A OBČANY PŘED ZÁPLAVAMI**
- **NE! PARKOVÁNÍ NA ZELENI 3. HŘIŠTĚ A AREÁLU TJ TATRAN ST.LÍSKOVEC**
- **CHRAŇME POHODU a INEGRITU BYDLENÍ mj. vytvořením nárazníkové zóny**
- **DNES JSEM NA ŘADĚ JÁ, ZÍTRA MUŽETE BÝT VY**
- **ŽÁDÁME VOLNÝ VSTUP NA 1.a 2.HŘIŠTĚ PRO HRAJÍCÍ ŠIROKOU VEŘEJNOST, protože nájemce pro ně čerpá dotace z peněz všech daňových poplatníků.**

Ad 2)

- **CHRAŇME SI NAŠI ZELEŇ PRO ZDRAVÍ OBČANU A BUDOUCNOST DĚTÍ**
- **NEDEJME SI VZÍT POHODU A INTEGRITU BYDLENÍ OBČANU NA ÚKOR BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU POD ROUŠKOU SPORTU**
- **NEDOVOLME ZLIKVIDOVAT ZELENÉ PLÍCE NAŠĚHO MĚSTA VE PROSPĚCH ŽELEZOBETONU A BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU**
- **REAGUJME PREVENTIVNĚ NA PŘÍRODNÍ POHROMY- ZÁPLAVY , TORNÁDA TAK, ABY TENTO AREÁL TJ TATRAN STARÝ LÍSKOVEC UMĚL ZADRŽET VODU**

POMOZME VYTVOŘIT ZELENÉ PLÍCE NAŠEHO MĚSTA VE PROSPĚCH OBČANU

Ad 1)

- CHRAŇME NAŠI ZELEŇ PROTI ŽELEZOBETONU A OBČANY PŘED ZÁPLAVAMI
- NE! PARKOVÁNÍ NA ZELENI 3. HŘIŠTĚ A AREÁLU TJ TATRAN ST.LÍSKOVEC
- CHRAŇME POHODU a INEGRITU BYDLENÍ mj. vytvořením nárazníkové zóny
- DNES JSEM NA ŘADĚ JÁ, ZÍTRA MUŽETE BÝT VY
- ŽÁDÁME VOLNÝ VSTUP NA 1.a 2.HŘIŠTĚ PRO HRAJÍCÍ ŠIROKOU VEŘEJNOST, protože nájemce pro ně čerpá dotace z peněz všech daňových poplatníků.

NÁMITKA ke konceptu ÚPmB a její odůvodnění:

Jako občanka statutárního města Brna a bývalá majitelka rodinných domů v KN [redacted]

[redacted]

na ploše označeny B/r2 - podávám následující věcně shodné připomínky k u p r a v e n é m u návrhu Územního plánu města Brna (původně č.j. MMB/0137162/ 2020, nyní upravený č.j. MMB0233240/2021) ve věci změny funkčního využití plochy, struktury zástavby a výškové úrovně zástavby č á s t i pozemků v KN parc.č [redacted] v KN vše v k.ú. Starý Lískovec – v nynějším upraveném návrhu jsou označeny S/a2 [redacted] nemovitostem , **což představuje výškovou úroveň zástavby 3-10 m a možnost dalších 7 m na střechu, což představuje celkovou výši stavby 17m!!!).**

NÁMITKU uplatňuji k u p r a v e n é m u návrhu Územního plánu města Brna ve věci změny funkčního využití plochy, struktury zástavby a výškové úrovně zástavby č á s t i pozemků výše uvedených parc.č. [redacted] *(části jsou vyznačeny ž l u t ě s č e r v e n ý m š r á f o v á n í m na mapce na s. 3)* v KN vše v k.ú. Starý Lískovec *(parc.č. pozemků jsou vyznačena rovněž na téže mapce na s.5) .*

V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně jako plocha S/a2 *(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, - pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a touto Městskou částí Brn- Starý Lískovec pronajaté TJ TATRANu Starý Lískovec za pouhou 1 Kč ročně nájemní smlouvou na cca. 30 let vysoce nevýhodnou pro Městskou část Brno-StarýLískovec podepsanou p. Demlem jako tehdejším starostou TJ TATRAN Starý Lískovec(p.Demlem) na jedné straně a jako prezidentem TJ TATRAN Starý Lískovec na druhé straně),* **které se týká navrhovaná změna.** Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m) na funkční využití pro bydlení B/r2 či B/r1 nejlépe však B/x BEZ ZÁSTAVBY , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 či 1 nejlépe však BEZ ZÁSTAVBY v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (části jsou *vyznačeny žlutě s červeným šráfováním*)v mapce na s.5 . Požaduji, , aby části parcel ve vlastnictví SMB** obklopujících výše uvedené soukromé parcely **(dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním) -** v KN **parc. č.** [redacted] (dnes areál místní TJ TATRAN Starý Lískovec o.s., pronajatý Městskou částí Stary Lískovec) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] **a to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od uvedených nemovitostí** [redacted] **zahrady na parc.č. vše v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů,**

- v KN **parc. č.** [redacted] (dnes areál místní TJ Tatran Starý Lískovec , dále též „TJ") ležící **podél parcely parc. č.** [redacted] **a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č.** [redacted] **vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,**

byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 (B/r2 používám proto, že okolní rodinné domy a [redacted] jsou již zařazeny stejně v B/r2) , či B/ r1 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 1 nejlépe však na B/x (jelikož nechci vůbec žádnou zástavbu a také nechci, aby mne někdo podezříval, že si zde chci vystavět další dům!!!!) – pro bydlení BEZ ZÁSTAVBY.

Část mnou označené plochy z parcely p.č. [redacted] KN v k.ú. Starý Lískovec leží na ploše tzv. 3.hřiště (viz mapka na s. 5).

Využívání částí ploch těchto parcel (v rámci celých ploch těchto parcel) původně jako plochy se zvláštním využitím k rekreaci (sportoviště, fotbalová hřiště a hospody – občerstvení - zahrádky ...) dle nového a upraveného UzPMB jako plocha sportu mělo a nadále má za následek narušování pohody a integrity bydlení nepochybně ještě více zhoršilo a bude se horšit dále. Toto zařazení by totiž umožňovalo vybudování vysokých sportovních staveb- např. stadiónů o výšce 3-10 m + 7m pro možnou střechu tj. až celkem 17 m vysokých a vedlo by to ke ztrátě zeleně a ztrátě funkce dosavadních zelených ploch zadržovat vodu při povodních a průtržích v areálu a z okolí (dochází o p a k o v a n ě k zaplavení tenistových kurtů a hřiště při velkých průtržích). OBLAST JE V ZÁPLAVOVE ZÓNĚ!!!

[redacted]

V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně S/a2 *(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a jí pronajaté TATRANu Starý Lískovec,o.s.)*, které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m)** na funkční využití B/r2 pro bydlení , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*části jsou vyznačeny žlutě s červeným šráfováním*)v mapce na s.5 – viz níže..

Požaduji, , aby části parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely (dle přiložené mapky č.2 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním) - v KN parc. č. [redacted] dnes areál místní TJ TATRAN Starý Lískovec o.s. pronajatý Městskou částí Starý Lískovec) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] (obojí zahrada) a to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od uvedených nemovitostí [redacted] v k.ú. Starý Lískovec s přesahem 2 metrů, v KN parc. č. 460 a 455/1 (dnes areál místní TJ Tatran Starý Lískovec , dále též „TJ") ležící podél parcely parc. č. [redacted] a to pás z parkoviště o šíři 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted] vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,

byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 či B/ r1 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 1 nejlépe však na B/x – pro bydlení BEZ ZÁSTAVBY.

V upraveném Návrhu jsou součástí celkové plochy sportovního areálu označené následně

S/a2 *(viz výseč z Územního plánu města s velkou žlutou plochou označenou S/a2 viz mapka s.3, pozemky jsou ve vlastnictví SMB, ve svěřené správě MČ Starý Lískovec a jí pronajaté TATRANu Starý Lískovec,o.s.*), které se týká navrhovaná změna. Požaduji, aby došlo ke změně funkčního využití z plochy sport -S, ze struktury areálové - a z výškové úrovně zástavby 2 **(3-10 m vč. střechy na 17 m)** **na funkční využití B/r2 pro bydlení , se strukturou r-rezidenční , nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 v k.ú. Starý Lískovec dle zákresu v červenožlutém provedení (*části jsou vyznačeny žlutě s červeným šráfováním*)v mapce na s.5 – viz níže..**

Využívání částí ploch těchto parcel (v rámci celých ploch těchto parcel) původně jako plochy se zvláštním využitím k rekreaci (sportoviště, fotbalová hřiště a hospody – občerstvení - zahrádky ...) dle nového UzPMB jako plocha sportu mělo a nadále má za následek narušování pohody a integrity bydlení u domu [redacted] ve tvaru [redacted] v 90 letech 20 stol.) a dále také u [redacted] Za[redacted] se narušování pohody a integrity bydlení nepochybně ještě více zhoršilo a bude se horšit dále. Toto zařazení by totiž umožňovalo vybudování vysokých sportovních staveb- např. stadiónů o výšce 3-10 m + 7m pro možnou sřechu tj. až celkem 17 m vysokých a vedlo by to ke ztrátě zeleně a ztrátě funkce dosavadních zelených ploch zadržovat vodu při povodních a průtržích (dochází opakovaně k zaplavení tenistových kurtů a hřiště při velkých průtržích). Oblast je v záplavové zóně.

- Zařazením části sousedícího pozemku do plochy označené jako plocha k bydlení by tak nedocházelo v rodinných domech k narušování pohody a integrity bydlení , protože by tím vznikla *přirozená nárazníková zóna* vedoucí k pohodě a integritě bydlení, na kterou má každý občan ČR a EU nárok, což by přispělo k zlepšení sousedských vztahů a volný BEZ-PLATNÝ vstup na hřiště č.1 a 2. by potěšil všechny obyvatele St. Lískovce .

Mapka z KN s vyznačením žluté plochy s červeným šráfováním , **kterou chci převést do zóny B/r2. příp. B/r1, nejlépe však do B/x BEZ ZÁSTAVBY.**

POPIS OBRÁZKU:

Mapka s částmi parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely **(dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šráfováním)** - v KN **parc. č. 998/10** (v nájmu TJ) ležící vedle parcely parc. č. [redacted]

[redacted]

- v KN **parc. č.** [redacted] (v nájmuTJ) ležící **podél parcely parc. č.** [redacted]

a to pás z parkoviště o síri 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted]

vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,

byly přeřazeny z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 **na funkční využití B/ r2 - na plochu B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 příp. B/r1, nejlépe však do B/x BEZ ZÁSTAVBY .**

[redacted]

Ad 1) Zdůvodnění (viz **schéma** tří hřišť 1.-3. **na s.11** a fotograie s popisem hřišť **1.-3na s.12)**

1)

Začátkem 90. let jsem zakoupila [redacted] vedle byl sportovní areál s malou [redacted] V areálu bylo jedno škvárové hřiště umístěné dostatečně daleko od mého domu . Vstup na toto jediné hřiště byl BEZPLATNÝ. Provozem sportovního areálu jsme nebyli nikterak rušeni (ani hlukem, ani vpadajícími míči).

Od r. 2000-2002 se začalo s terenními úpravami – došlo k přesunu pův. hřiště směrem od mého domu ke škole Bosonožská a ke vzniku největšího hřiště č.1 s novou polohou a zároveň se na jeho část plochy kolmo směrem k mému domu napojilo další střední hřiště č.2 – obě hřiště: č. 1 velké krajní ležící na straně školy Bosonožská podél koupalište,

a č. 2. menší střední pro mladší žáky – obě se za zatravnila, tím se k mému domu přiblížil hluk ze dvou velkých hřišt a zejména řvaní fanoušků Obě hřiště od plochy přiléhající k mému domu nazývané tzv. „3.hřištěm" oddělena v n i t ř n í m p l o t e m – vstup na obě tato hřiště byl rázem široké veřejnosti znemožněn a ta byla de facto „vykázána" resp. „vytěsněna a nacpána " na zelený pruh (v pouhé šíři asi 17m) těsně vedle mého domu nazývaný bývalým prezidentem TJ a zároveň tehdejším starostou Demlem 3. hřištěm údajně tréninkovým. Tím TJ TATRAN vytvořil důvod ke konfliktogenním situacím - okamžitě jsme začali být obtěžování létajícím míči. **Opakovaně po celá léta a nadále jsme dosud rušení hráči př. jejich rodiči žádostmi o okamžité podávání míčů vpadlých z tohoto přilehlého tzv. 3. hřiště do našich nemovitostí. Jako vlastníci nemovitosti jsme byli postaveni bez vlastního zavinění proti široké veřejnosti vyžadující podávání vpadlých míčů kdykoliv a ihned!!!**

Podávámí bylo vyžadováno i po mé mamince ve velmi pokročilém věku (dožila se 96 let a zde mi zemřela v náručí), aniž by byla zájemci o podávání míčů jakkoliv šetřena (při odpolední spánku bývala opakovaně buzena zvonkem, pokud neotevřela , byla zvonícími osobami obvykle strkána sirka do zvonku, aby zvonil stále). Zvonek nám byl nespočetně zničen, takže jsme ho přestali používat.

Fotbal na místních hřištích č.1.a 2. se stal záležitostí pro „ vyvolenou elitu", která na to má. Přes náš nesouhlas byla povolena naprosto nesmyslná výstavba vysokého plotu (cca o výšce 4m) a vedle již existujícího oplocení a zídky našeho domu výstavba vysokého plotu, který dalšímu vpadávání míčů stejně nebrání, přičemž znehodnocuje naši nemovitost a míče již přes 20 let dále narušují pohodu a integritu našeho bydlení. Vedle nás podél našeho domu a zahrady bylo zřízeno tzv. 3. travnaté fotbalové hřiště k trénování, používané však zejména k parkování pěkně na zeleni někdy až desítek aut za den, k překládání sudů a zboží v rámci provozů ve sportovním areálu aj. Navíc se parkuje na chodníku před mým domem a před areálem TJ včetně turujících autobusů přímo před našimi okny. Nájemce čerpal a čerpá tučné dotace od různých subjektů na zatravnění, stavby, zavlažování, provoz aj. , nicméně široká veřejnost je zbavena volného přístupu ZADARMO na obě hřiště č. 1 .a 2. Jde o pozemky města Brna svěření do správy MČ Brno-Starý Lískovec, která je k problémům občanů nevidící, neslyšící a mlčící. Z tohoto důvodu žádáme o rozšíření zóny bydlení B/r2 (protože dům [redacted] má nyní toto stabilizované zařazení, přičemž by stačilo B/r1 či nejlépe B/x bydlení BEZ ZÁSTAVBY, za určitých okolností S/x - sport BEZ ZÁSTAVBY či Z/x – zeleň BEZ ZÁSTAVBY) a to v návaznosti na provedení změny, které jsme dosáhli v roce 2011 při projed-návání ÚzPMB. [redacted] ož [redacted] zástupce veřejnosti a námitky vlastníka . [redacted] ovšem mé žádosti o vytvoření nárazníkové zóny z tzv. 3. hřiště, které je opakovaně (a v posledních 3 letech opakovaně i v průběhu celého roku) zabíráno parkujícími auty a k parkování na travnatém terénu, mezi nimiž si opakovaně hrají děti. Tím je porušována nájemní smlouva – tzv. fotbalové hřiště je ve skutečnosti **používáno jako parkoviště , překladiště zboží** a místo k hraní dětí a k venčení psů.

Žádám tedy, aby se fotbalové aktivity vrátily tam, kde byly před rokem 2002 a tj. na fotbalové hřiště č. 1 a částečně číslo 2. a aby vstup na tato dvě hřiště č.1 a č.2 nebyl vyhrazen pouze členům fotbalových oddílů nýbrž i hrající široké veřejnosti a to ZADARMO (samozřejmě v rámci určitého harmonogramu), **protože nájemce tu čerpá**

dotace a ty jdou z peněz všech daňových poplatníků. Záměrem nárazové zóny je např. zbudování bylinkové zahrady pro vyžití seniorů či čitárnu literálních děl pro seniory aj. či zbudování zahrádky a to při respektování práva na pohodu a integritu bydlení sousedů.

2)

Část mnou označené plochy z parcely p.č. 998/10 v KN v k.ú. Starý Lískovec leží na ploše tzv. 3.hřiště (viz mapka na s. 5), které si TJ Tatran Starý Lískovec vytvořil svévolně na úkor ztráty pohody a integrity bydlení svých sousedů pod záminkou" tréninkového hřiště" a také na úkor široké veřejnosti, pro kterou k hraní fotbalu nejsou volně přístupná hřiště č. 1. a 2.Kdyby byla, jistě by tam nebyl zbudován nízký dělící plot. Takže široká veřejnost hraje v těsné blízkosti mých nemovitostí a my jsme obtěžováni hlukem, pískotem a létajícími a vpadlými míči. To je jeden aspekt. Toto hřiště ve skutečnosti slouží jiným cílům a to především rozsáhlému parkování aut všeho druhu zejména pak osobních(provozovatelů , členů TJ aj.)

Parkování bylo tak intenzívní, že trávník byl nyní úplně zničen, takže se právě dělá nový předpokládám,. že asi z dotací. Provádí se zde i překládky zboží včetně sudů . To vše jsou rušivé aktivity. Třetí hřiště je doplněno už 3.rok rozbitou s nebezpečnou troskou trampolíny umisťovanou zpravidla zcela těsně u mé zahrady, od níž jsme rušeni ránami, vříkáním a křičením malých dětí, které pobíhají navíc mezi auty(nyní kvůli novému zatravňování odstra-něna) . K tomuto koloritu nutno připočítat psi. Toto se v posledních třech letech děje v masivním měřítku. Čili nepříjemné aktivity jsou přemístěny k nemovitostem [redacted] zatímco rodiče se baví v klidnější zóně bez svých dětí, ačkoliv nic nebrání tomu, že by trampolína mohla být přímo u Ligáča. Druhá půlka tzv 3. hřiště se stala přestavbou vjezdu dopravní tepnou pro zásobování obřími nákladními auty (mj. rozvoz piva a zmrzliny po areálu aj.), které se rovněž otáčejí u naší zídky. Z druhé části tzv. 3. hřiště byla učiněna přidružená zahrádka sportbaru U Ligáča. Jsou tam rozesety lavičky, ke který se dobudovaly stoly stejně jako stoly na kmenech . A tam se sedí u stolů, které byly postaveny dodatečně a poměrně nedávno, mj. i hosté z Ligáča – konzumuje se a pije douho do noci. Zároveň tam sedí i rodiče, jejichž děti si hrají na trampolíně daleko od nich, aby nebyli asi dětmi rušeni, zatímco sousedé rušeni mohou být. Z neznámého důvodu nemají své děti s trampolínou u sebe, ale u naší zahrady!!! Také se tam nechaly vyrůst tři stromy(jeden se před nedávnem skácel) , dva zůstávají, takže tam není prakticky kde trénovat, pod stromy se konzumuje a popíjí a také parkuje. Takže hlučné aktivity jsou směrovány na plochu vedle našich nemovitostí. TJ je tato situace bezesporu známa a je zřejmé, že bez této plochy se TJ zcela obejde. Používání plochy na parcele 998/10 pro parkování a pohostinství je v rozporu s nájemní smlouvou. Mnou označenou část plochy p.č. 998/10 dle mapky na s.5 TJ Tatran nevyužívá k jejímu účelu ani jako zeleň tj. nechová se jako dobrý hospodář jako dobrý hospodář a vůbec ho nezajímá, co se s touto plochou děje. Přičemž existuje možnost parkování na parkovišti a na ul. Kosmonautů, cca. 150-250 m od areálu.

3)

MMB a ÚMČ vč. SÚ a MČ umožnily závorové zablokování původní cesty kolem kurtů směrem ke koupališti a k potoku (vycházková oblast pro pískaře a širokou veřejnost). Tato cesta byla veřejně přístupná a měla by tak zůstat dále – měla by být používána pro zásobování např. koupaliště z této strany či ze strany od školy Bosonožská. Ti kteří to umožnili, mohou věc napravit, pokud jim nebude chybět vůle. Tím může skončit parkování a ježdění po zelených plochách a po areálu.

4.)

- Zařazením části sousedícího pozemku parcel ve vlastnictví SMB obklopujících výše uvedené soukromé parcely (dle přiložené mapky na s.5 vyznačeny žlutě s červeným šrafováním) - v KN parc. č. 998/10 (v nájmu TJ) ležící vedle parcely parc. č [redacted] (obojí zahrada) a to v pásu v délce 26m o šíři 15 m od uvedené [redacted]

- v KN parc. č. [redacted] (v nájmuTJ) ležící poděl parcely parc. č. [redacted] a to pás z parkoviště o síri 2 m podél uvedené nemovitost parc. č. [redacted] vše v KN v k.ú. Starý Lískovec ,

do plochy označené jako plocha k bydlení by v přilehlých rodinných domech eliminovalo

narušování pohody a integrity bydlení , protože by tím vznikla *přirozená nárazníková zóna* vedoucí naopak k pohodě a integritě bydlení, na kterou má každý občan ČR a EU nárok, což by přispělo k zlepšení sousedských vztahů a volný . Případné aktivity by se přenesly na hřiště č.1.a 2. s volným vstupem pro všechny.
BEZPLATNÝ resp. VOLNÝ vstup na hřiště č.1 a 2. by potěšil hrající širokou veřejnost.

Přeřazením částí uvedených pozemku v majetku SMB z plochy označené v upraveném Návrhu jako plocha S/a2 - z plochy sport -S, ze struktury areálové - a , z výškové úrovně zástavby 2 na funkční využití B/ r2 - do plochy B pro bydlení , se strukturou r-rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 2 by rovněž umožnil využití tohoto tj. *přirozené nárazníkové zóny jako* území pro zbudování zahrady , částečně přístupné seniorské veřejnosti např. k aktivnímu pěstování bylinek či např. k veřejnému čtení literárních děl aj. , tj. aktivitami, které nebudou narušovat sousedské vztahy. Ideální by byla pro tuto zónu plocha B/x tj. BEZ ZÁSTAVBY s tím, že by bylo možno ji potom vést na katasru jako zahradu. Otázkou ovšem zůstává, zda by taková malá plocha mohla být v koexistenci s přidruženým blokem ploch B/r2rámci v rámci ÚzP.
Jako případně nejzazší možnost by pak mohla být pro *přirozené nárazníkovou zónu* využita i varianta Z/x- Zeleň/BEZ ZÁSTAVBY či S/x- Sport /BEZ ZÁSTAVBY.
Plocha přirozené nárazníkové zóny BEZ ZÁSTAVBY by mohla být také připraveným :
- PŘIROZENÝM REZERVOÁREM PRO PŘÍPAD ZADRŽENÍ VODY PŘI POVODNÍCH A OPATŘENÍM PROTI ZÁPLAVÁM , OBLAST JE V ZÁPLAVOVÉ ZÓNĚ mj. stoletá vody již dnes není žádné překvapení (navíc náš dům byl již jedenkrát za posledních 20 let zaplaven v oblast sklepů).
- DNES JE TŘEBA POČÍTAT JIŽ NOVĚ I S TORNÁDEM přinášejícím rovněž povodně a záplavy
-OBRANOU PROTI ZÁPLAVÁM A POVODNÍM v rámci přirozené nárazníkové zóny BEZ ZÁSTAVBY (B/x) může pak být vytvoření zelené bariéry zatravňováním či výsadbou protierozních bariér resp. protierozní nízkou vegetací (protierozními keři , nikoliv ale vysokými stromy)
Je třeba si uvědomit, že řada stojích topolů nás (a nejen nás) přímo ohrožuje na životě. Před asi 3 roky se na náš strom v naší zahradě zřítila obří topolo-vá větev. TJ ji od-stranila bez jakékoliv dohody s námi a oznámení o svém záměru. Opakovaně a tradičně postupuje tak, že nás neinformuje a ignoruje nás. Na základě proběhlého tornáda v čer-vnu t.r. budeme požadovat odstraněnít či snížit na minimální výšku topoly navazujících na naši zahradu podél hřiště. Nebylo to poprvé, co nám vichřice shodila na naše nemo-vitosti obrovské větve z topolů.. A to jsme tu neměli ještě tornádo. Plocha přirozené nárazníkové zóny BEZ ZÁSTAVBY osázená výsadbou protierozních bariér a zatravněná protierozní nízkou vegetací je nejlepší zbraní proti záplavám a povodním aneb ŠTĚSTÍ PŘEJE PŘIPRAVENÝM.
Odůvodnění:Podpora zalesňování či zatravňování a výsadba protierozních bariér je základním prvkem šetrného přístupu k životnímu, ale i urbánnímu prostředí. Je v souladu se Strategií přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR, se zákonem 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Vytvořením zelené bariéry by došlo k umožnění ochrany bydlení při ulici Klobásova od nepříznivých vlivů – např. proti orosování jedovatých postřiků např. selektivních herbicidů používaných na kultivaci trávníků a působicích zhoubně na lidský organismus např. též proti hluku z provozu areálu či proti prašnosti (mj. při vichřicích) **Navržená plocha BEZ ZÁSTAVBY včetně biokoridoru (dle Konceptu ÚP) by také mohla logicky propojit také plochu sportu a rekreace se zónou bydlení. Proto trvám na vymezení ploch B/x- Bydlení/ BEZ ZÁSTAVBY , příp. i Z/x -Zeleně /BEZ ZÁSTAVBY a S/x –Sportu/ BEZ ZÁSTAVBY pro tuto přirozenou nárazníkovou zónu, jak bylo prověřeno v konceptu ÚPmB.**

Ad 2)

- CHRAŇME SI NAŠI ZELEŇ PRO ZDRAVÍ OBČANU A BUDOUCNOST DĚTÍ
- NEDEJME SI VZÍT POHODU A INTEGRITU BYDLENÍ OBČANU NA ÚKOR BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU POD ROUŠKOU SPORTU
- NEDOVOLME ZLIKVIDOVAT ZELENÉ PLÍCE NAŠĚHO MĚSTA VE PROSPĚCH ŽELEZOBETONU A BEZOHLEDNÉHO BYZNYSU
- REAGUJME PREVENTIVNĚ NA PŘÍRODNÍ POHROMY- ZÁPLAVY , TORNÁDA TAK, ABY TENTO AREÁL TJ TATRAN STARÝ LÍSKOVEC UMĚL ZADRŽET VODU
POMOZME VYTVOŘIT ZELENÉ PLÍCE NAŠEHO MĚSTA VE PROSPĚCH OBČANU

Po mé NÁMITCE v roce roce 2011 se [redacted] zahrady na parc. č. [redacted] (obojí zahrada), ocitly zpět v zóně bydlení , tím bylo vyhověno mému prvnímu požadavku podpořeného i spoluobčany. Podle návrhu UzPMB, k němuž jsem se vyjadřovala v roce 2020 byl sportovní areál TJ Tatran Starý Lískovec označen nově jako plocha s funkčním využitím pro sport S/a2 - funkční využití plochy sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2. Toto zařazení je zachováno i v rámci upraveného návrhu . S tím nesouhlasím:

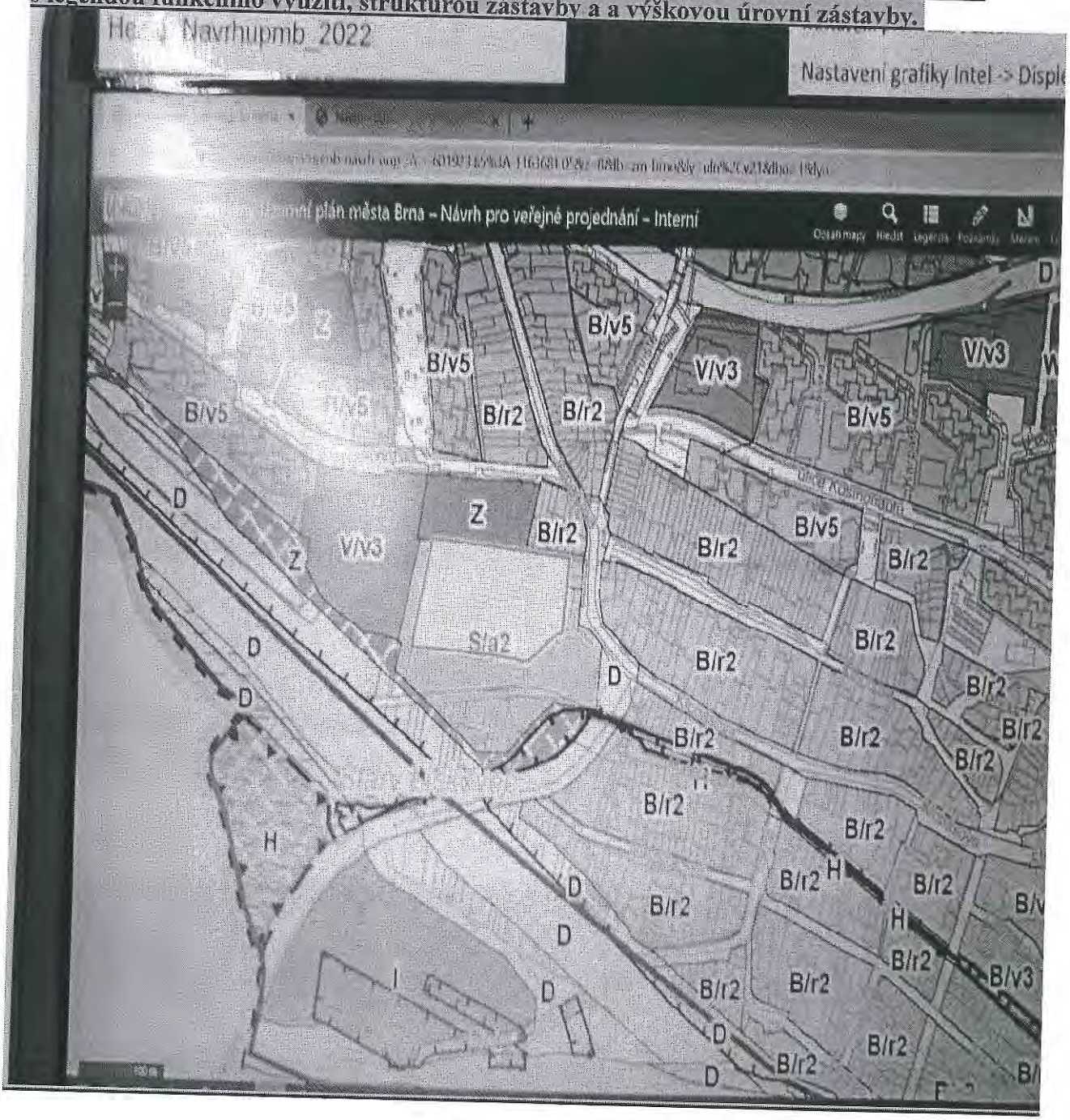
Nadále požaduji , aby z b ý v a j í c í části parcel - obklopujících výše uvedené soukromé parcely(**v KN parc. č. [redacted] (obojí zahrada) v k.ú. St.Lískovec**), jichž jsem ex majitelkou a pozivatelkou ***po odečtení ploch dle bodu Ad1) tj. žlutých ploch s červeným šráfováním dle mapky na s.5)*** **tj.:**
- v KN **parc. č. [redacted]** (majitelem je SMB, pronajímatelem MČ Brno-Starý Lískovec, nájemce místní TJ Tatran Starý Lískovec, o.s.) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] **a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafováním *(viz mapka na s.5)* do šíře 15 m od uvedených nemovitostí s přesahem 2 metrů,**
- v KN **parc. č. 460 a 455/1** (majitelem je SMB, pronajímatelem MČ Brno-Starý Lískovec, nájemce místní TJ Tatran Starý Lískovec, o.s.) ležící podél parcely parc.č [redacted]
a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafování *(viz mapka na s.5)* do šíře 2 m od uvedených nemovitostí, vše v k.ú. Starý Lískovec ,
z plochy S/a2 označené tak v upraveném Návrhu plochy s funkčním využitím pro sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2
byly přeřazeny
na funkční využití do plochy S/x –sportu BEZ ZÁSTAVBY či do Z/x –zeleně BEZ ZÁSTAVBY vč. zbylých části 3. fotbalového hřiště (přiléhajícího k mým nemovitostem a používané především leta jako parkoviště) a 1.a 2. fotbalového hřiště. Zároveň trvám na tom, aby do plochy zeleně S/x či Z/x byly zahrnuty i tenisové kurty a koupaliště a dále areál sportbaru a zahrádky U Ligáča vč. parkoviště - jde o parc.č. 455/1, 460 (zbytky bez 2 m pruhu podél domu [redacted] který žádám připojil k Br2., a dále parc.č. 456 vše v k.ú. Starý Lískovec(nynější sportoviště , hospody, koupaliště , protože již dnes k těmto účelům slouží) .

Nesouhlasím s další
likvidací zelených ploch (mj. i s bezúzdným parkováním a zásobováním na nich) a to také z důvodů, že v areálu je vysoká hladina spodních vod a je nutné, aby tu zůstaly zelené plochy pro zadržování nadměrných srážek a vody při povodních (pro případ stoleté vody) a průtržích. Navrhuji zásobování areálů od školy Bosonožská či nyní komunikaci uzavřenou závorou podél tenisových kurtů směrem ke koupališti (dříve vycházková oblast).
Pojem plochy sportu S/a 2 je v rámci nynějšího ÚP zneužitelný, neurčitý a umožňuje výstavbu třeba i stadionu. Pozor č. 2 v uskupení S/a2 znamená budovu -10 m vysokou a pozor, to se už z legendy ÚP nemusíte dovědět - k tomu může být ještě střecha 7m, takže celkem 17 m výšky.
S výstavbou stadionu a velkých staveb zásadně nesouhlasím v této oblasti navíc bez možnosti

parkování , dokonce to považuji za nápad od pouze zeleného stolu..

V požadavku z roku 2020 v reakci na nový územní plán jsem požadovala , aby pouze plocha 1. největšího hřiště, které vzniklo posunutím ke škole Bosonožská a zatravněním původního škvárového hřiště (bylo bezplatné) zařazena do funkčního vyžití pro sport a to v rámci S/o/1. Při pozorování využívání zelené plochy tzv. 3. fotbalového hřiště vedle našich domů včetně parkování a střídání autobilů na zeleni a střídání aut, mezi tím děti na rozbité zbytkové konstrukci trampolíny těsně u mé zahrady navrhuji, aby se tento můj požadavek zrušil a uvedené plochy se dali do zóny S/x či Z/x – obojí BEZ ZÁSTAVBY.

Část z mapky Územního plánu města Brna s areálem TJ TATRAN, Starý Lískovec,o.s. s legendou funkčního využití, strukturou zástavby a a výškovou úrovní zástavby.



Jednoduché schéma s areálem TJ TATRAN, Starý Lískovec,o.s se zákresem 1., 2. a 3. fotbalového hřiště (přesný nákres není k dipozici) .

Letecký pohled na areál TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s.

POPIS FOTOGRAFIE:

Na mapě areálu jsou nalevo viditelné 2 branky, mezi nimiž je 1.hřiště (z velké části na pův. škvárovém hřišti), od pravé branky napravo po světlejší rýhu je hřiště č. 2 (střední kolmé na 1.hřiště) a napravo od světlé rýhy k mému domu a zahradě [redacted] dél

[redacted] v k.ú.

pokračuje podél parkoviště u štítu mého domu (původně pro 4 auta, dnes až pro 6 aut pro celý areál). Parkoviště je zároveň vstupem pro pěší, vjezdem pro zásobování včetně velkých a těžkých nákladních automobilů. Přestože se návštěvnost areálu od 90.let mnohonásobně zvýšila, TJ nikdy nemusela zajišťovat parkování na rozdíl od drobných stavitelů RD, kteří na parkování musí myslet. Z toho důvodu se parkuješ chodníku před našim domem a na zeleni vedle mého domu.

Hřiště č.3 je po léta vč. období od r.2011 používáno v rozporu s nájemní smlouvou prakticky za souhlasu radnice a pana starosty . Přičemž je TJ adresátem tučných dotací pro svůj areál, jehož zelené plochy přiléhající k mým nemovitostem jsou využívány, používány a ničeny v rozporu s nájemní smlouvou s MČ. Jsou to dotace z peněz daňových poplatníků, kterými mimo jiné financujeme i parkování na zelených plochách areálu místní TJ, jejíž představitelé pro jistotu také nevidí, neslyší a mlčí tom...Přičemž MEZI PARKUJÍCÍMI AUTY SI HRAJÍ DĚT I A POBÍHAJÍ PSI... a rodiče sedí někde ve sportbaru u Ligáča a popíjejí...v posledních letech zde byla umístěna trampolína, ze které zůstala plachta na poškozené konstrukci, na které si hrají a vřískají malé děti při riziku úrazu povětšinou bez dozoru rodičů, kteří pěkně v klidu popíjejí nápoje z baru U ligáča, zatímco dětí křičí na rozbité části trampolíny v bezprostřední blízkosti mého domu a zahrady. Kdo za to zodpovídá.Zdá se, že nedílnou součástí předzahrádky se staly stoly s lavicemi mezi nad vnitřním oplocením a další stoly umístěné na pařezech. Na těchto stolech v těsné blízkosti našich nemovitostí se hoduje a pije, skáče a vřiská na ruině trampolíny, parkuje se a překládá zboží a zásobuje se.

Následně zdůvodňuji dosavadní nepohodu bydlení a narušování integrity bydlenía připomínám mj. také vývoj plochy v historii a dopady Územních plánů na majitele předmětných nemovitostí a na okolí:

[redacted] (zde obojí zahrada) v k.ú. Starý Liskovec *byly přeřazeny z plochy označené jako plocha se zvláštním využitím k rekreaci*(tj. sportoviště, koupaliště , občerstvení, hospody) do plochy označené jako plocha bydlení *na základě mé Námitky ke konceptu Územního plánu města Brna ze dne 10.03.2011.*

Při této příležitosti děkuji všem brněnským spoluobčanům , kteří mně tehdy daly svou důvěru a plnou moc k vynětí mého domu ze sportoviště, na základě čehož jsem díky Vám dosáhla jednoho cíle ze dvou cílů. V domě [redacted]

[redacted] byly v kontinuitě od postavení domu na konci 50. let 20. stol. používány jako RD a slouží svému účelu dodnes. Na místě hřiště resp. sportovního areálu v době dostavby tohoto RD se nacházely tzv. Panské louky jako pastviny . Dům tu stál tedy d ř í v e, nežli vzniklo 1.hřiště- fotbalové, začalo vznikat v 50. létech a ve své původní podobě své sousedy svým provozem nikoho neobtěžovalo.

Nutno podotknout, že RD a zahrada [redacted]

[redacted]

[redacted] smlouva za MČ a TJ Tatran podepsala táž osoba - starosta a současně prezident TJ Tatran na druhé straně).

K historii Územních plánů

Plán z r. 1994 byl zcela poplatný době socialismu a vycházel z koncepce 50. let, kdy vyvlastňování soukromého majetku patřilo k temné stránce života.

Parcely parc.č. [redacted] byly v rámci ÚPmB v roce 1994 zařazeny do žluté plochy - zvláštní plochy k rekreaci (využíváno pro sport, rekreaci a hospody) jako sousední přilehlé pozemky vč. pozemku [redacted] Nicméně při aktualizaci ke dne 31.3. 2003 a ke dni 16.10.2010 byly všechny 3 soukromé parcely v KN parc. č. [redacted] zařazeny do plochy s funkčním zařazením všeobecné bydlení. Koncept Územního plánu v roce 2011 pak ve všech 3 variantách (!!! –kdo a za co na tom měl zájem, prosím???) vrátil tyto parcely opětně do žlutých barev tj. do zvláštní plochy k rekreaci

(tj. i ke sportu – sportovišti) Tento převod byl nanejvýš podivný a vyšlo najevo, že byl v zájmu MČ...a jejich představitelů. Byl krokem zpět , s čímž jsem zásadně nesouhlasila [redacted] (od začátku 90.let)uvedených nemovitostí a vnímala to jako omezení vlastnických práv a krok zpět a k vyvlastnění. Takové zařazení by umožňovalo omezování vlastnických práv či případné pozdější vyvlastnění a to jenom proto, že vedle leží areál místní TJ TATRAN StarýLískovec (dnes o.s. – dále jen „TJ") , vzniklý teprve v 50. letech. Celá situace připomínala návrat do 50.let , řešení jsem považovala za postkomunistické. Jako tehdejší majitelka jsem podala námitku a další námitku jako zástupce veřejnosti na základě věcně shodné připomínky, pro kterou jsem získala nadpočet předepsaných hlasů široké veřejnosti. Likvidace zóny bydlení na výše uvedených parcelách v roce 2011 by pak bývala nepochybně vedla mj. i k situaci, že by se k mnoha RD umístěným poblíž výše popsaných soukromých parcel přiblížilo sportoviště, hluk a nijak a nikým neřízené a neregulované parkování, které trvá do d n e š n í h o dne, což je následkem husté dopravy . Na regulaci parkování nemá zájem pan starosta a vedení obce, ba dokonce ani MP – všichni jsou k této problematice nevidící, neslyšící a nemluvící . Proč asi ..?. Divoké obklíčení [redacted] /1+ 2 parkujícími auty ze tří stra[redacted]zorem RD domu [redacted] na parc. č. 453 a kolem zahrad na parc. č. [redacted] PO LÉTA NAPROSTO NEUNOSNÉ – z 3. hřiště se stalo PARKOVIŠTĚ NA ZELENÉ TRÁVĚ a stejně tak se PARKUJE NA TRÁVĚ VEDLE NAŠÍ PŘEDZAHRÁDKY a NA CHODNÍKU - viz fotografie v příloze. To je nejen nehorázné, ale je to i ukázkou nehospodárného nakládávání se svěřeným majetkem ze strany MČ a rovněž ze strany TJ, kterou nikdo nekontroluje.

Nesouhlasím s rozšířením plochy sportovního a zábavního areálu formou divokého parkování na chodnících a kolem [redacted] a jeho zahrad . Chodníky mají sloužit jako přístupová plocha nejen ke sportovnímu areálu ale také jako nástup na bydlení (v . , navíc na parkoviště není rozlišen vstup do areálu TJ pro pěší a auta, čímž dochází k ohrožování chodců a zejména dětí!!! . MČ, ÚMČ a SÚ připustily NAPROSTO NEZODPOVĚDNĚ A BEZOHLEDNĚ mnohonásobné zvýšení aktivit a návštěvnosti areálu TJ včetně koupaliště (jde tu přece i o byznys) , k nímž se váže zvýšení hustoty dopravy , aniž by řešili řádně parkování zúčastněných osob směřujících do areálu. Umožňovaly, umožňují a vytvářejí podmínky pro divoké parkování na chodníku a na tzv. třetím hřišti a ve vstupním areálu, čímž ohrožují především děti!!!.

- V areálu se již po léta konají hlučné taneční zábavy a produkce , ačkoliv tam oficiálně taneční parket nikdy nebyl Mj. o víkendech, které jsme nuceni poslouchat .hudební produkce, živá vystoupení..

V roce 2011 jsem do argumentů uvedla , že protažení stávajícího sportovního areálu o plochu [redacted] pod rouškou zvláštní plochy k rekreaci (tj. sportoviště) směrem do přirozeného náměstíčka Starého Lískovce by vedlo k narušení integrity bydlení, pohody bydlení a k narušení životního prostředí dnes již tak exponovaného místa z různých úhlů vidění. Připomněla jsem existenci přirozeného náměstí (byť neexistuje na papíře –spojení ulic Jemelkova, U Hřiště , Bosonožská , Klobásova , Kroupova), které je i dnes převážně tvořeno rodinnými domky staré zástavby. Prodloužením sportovního areálu by byla dotčena nejen integrita bydlení a pohoda bydlení , ale především by se zhoršilo životního prostředí obyvatel tradiční staré zástavby zachovávající venkovský a neanonymní ráz. Navíc Starý Lískovec trpí zátěží silné dopravy po hlavní cestě.!!!

Z uvedených důvodů jsem se poté obrátila jako tehdejší [redacted] na MO MMB s žádostí o odkup části pozemků parc. č[redacted] požadavkem pod bodem mapka) , čímž by byla vytvořena (nárazníková) zóna, která by mi umožnila opětnou integritu bydlení a jeho pohodu s tím, že jsem žádala b e z p l a t n ý návrat široké veřejnosti tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť zbudovaných částečně na ploše původního škvárového hřiště, které bylo umístěno dostatečně daleko od mých nemovitostí širokou veřejností bezplatně

používáno!!!. Nebylo mi vyhověno zejména pro litý odpor MČ ...MČ nekontroluje a ani nemá zájem kontrolovat dodržování nájemní smlouvy s TJ .

MČ, ÚMČ zejména SÚ a MMB zejména MO, OÚPR postupovali zcela NEKONCEPČNĚ a NEZODPOVĚDNĚ a vytvořily podmínky k posunu parkování účastníků provozů a zásobování blíže k rodinnému domu [redacted] jakož i k dalším rodinným domům poblíž sportovního areálu v této ulici a jinde. . Pohoda bydlení a integrita bydlení obyvatel domu [redacted] a obyvatel dalších dotčených domů Starého Lískovce je tímto ohrožena , přičemž parkovací místa dnes nestačí ani resi-dentům. MČ, ÚMČ MMB zejména MO rozhodují od zeleného stolu, aniž by chodili věci kontrolovat na místo samé. MČ prokaučovala možnost zakoupení pozemku poblíž Leskavy (část přístupové cesty přitom patřila městu) např. k zbudování ploch pro parkování. MČ, ÚMČ vč.SÚ umožnily výstavbu dvou vysokých domů mezi koupalištěm a Leskavou , čímž tato městská část přišla o značnou část zeleně...navíc z veřejně přístupné cesty používané pejskaři a obyvateli se stala cesta uzavřená závorou. Za to tu máme „betonová křesla" a vybetonované plochy na Osové u polikliniky aj. „vymoženosti".

Ad 2- pokračování)

Po mé NÁMITCEv roce roce 2011 se [redacted] **byly v zóně bydlení , tím bylo vyhověno mému prvnímu požadavku podpořeného i spoluobčany. Podle návrhu UzPMB, k němuž jsem se vyjadřovala v roce 2020 byl sportovní areál TJ Tatran Starý Lískovec ozna-čen nově jako plocha s funkčním využitím pro sport S/a2 - funkční využití plochy sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2. Toto zařazení je zachováno i v rámci upraveného návrhu . S tím již nesouhlasím mj. z důvodů přírodních pohrom, které se řítí téměř každoročně v důsledku oteplování naší planety a mizení deštných pralesů, nedostatku vody, neposlední řadě k tomu začínají přibývat dosud nevídané úkazy typu ničivých tornád.**

Nadále požaduji , aby zbývající části parcel ***(po odečtení ploch dle bodu Ad1) tj. žlutých ploch dle mapky na s.5)*** - (jejichž majitelem je SMB) obklopujících [redacted] soukromé parcely **v KN parc. č.** [redacted] **(obojí zahrada) v k.ú. St.Lísko** [redacted]

- v KN parc. č. [redacted] (dnes areál místní TJ Tatran) ležící vedle parcely parc. č. [redacted] **a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafováním** ***(viz mapka na s.5)*** **do šíře 15 m od uvedených nemovitostí s přesahem 2 metrů,**

- v KN parc. č. [redacted] dnes areál místní TJ Tatran) ležící podél parcely parc.č. [redacted] **a to zbývající části mimo žlutě vyznačený pás s červeným šrafování** ***(viz mapka na s.5)*** **do šíře 2 m od uvedených nemovitostí, vše v k.ú. Starý Lískovec ,**

z plochy S/a2 označené tak v upraveném Návrhu plochy s funkčním využitím pro sport -S, struktury areálové - a výškové úrovně zástavby 2

byly přeřazeny

na funkční využití do plochy (městské) zeleně –Z/x – BEZ ZÁSTAVBY či do S/x – sportu BEZ ZÁSTAVBY vč. zbylé části z 3. fotbalového hřiště (přiléhajícího k mým nemovistostem (používané především léta jako parkoviště) a 1.a 2. fotbalového hřiště (nyní sportoviště , hospody, koupaliště , protože již dnes k těmto účelům slouží) .

Zároveň trvám na tom, aby do plochy zeleně – Z/x byly zahrnuty i tenisové kurty a koupaliště a dále areál sportbaru a zahrádky U Ligáča vč. parkoviště - jde o parc.č. [redacted] zbytky bez 2 m pruhu podél domu [redacted] který žádám připojil k Br2., a dále parc.č. [redacted] vše v k.ú. Starý Lískovec. Nesouhlasím s další likvidací zelených ploch (mj. i bezúzdným parkováním a zásobováním) a to také z důvodů, že v areálu je vysoká hladina spodních vod a je nutné, aby tu zůstaly zelené plochy pro zadržování nadměrných srážek a vody při povodních (pro případ stoleté vody. Navrhuji zásobování areálů od školy Bosonožská či nyní závorou uzavřenou komunikaci směrem od koupaliště podél tenisových kurtů.

Pojem plochy sportu S/a 2 je v rámci nynějšího ÚP zneužitelný, neurčitý a umožňuje výstavbu třeba i stadionu. Pozor č. 2 v uskupení S/a2 znamená budovu 3-10 m vysokou a pozor, to se už z legendy ÚP nemusíte dovědět - k tomu může být ještě střecha 7m, takže celkem 17 m výšky.

S výstavbou stadionu a velkých staveb zásadně nesouhlasím v této oblasti navíc bez možnosti parkování , dokonce to považuji za nápad od pouze zeleného stolu..
Naše MČ si libuje v betonu až až. **Stačí se podívat k oběma Albertům – u polikliniky betonové plochy s minimem zeleně , navíc osázené původně stromy , které poskytovaly min stínu. U Alberta na Kurské ulice betonové plochy a betonové lavičky...**

V roce 2020 jsem žádala, aby pouze plocha 1. fotbalového zatravněného hřiště situovaného směrem k ZŠ Bosonožská bylo zahrnuto do plochy S/o/1 s funkčním využitím s legendou S- Sport, o – stavebně omezena, 1 (3-7m v případě střechy + možných dalších 7m tj. 14 m) a to namísto S/a2 . S ohledem na stále častější pohromy, které postihují náš stát jako záplavy a dokonce tornáda, žádám nyní , aby byla plocha 2. a 3. hřiště za stávajícím dělícím plotem zařazena do plochy S/x – bez zástavby.

Nesouhlasím s s vysokými stavbami a objemnými stavbami ve sportovním a zábavním areálu TJ na úkor pohody bydlení a integrity bydlení obyvatel domu [redacted] a obyvatel dalších dotčených domů Starého Lískovce , čímž by byla narušena pohoda a integrita bydlení a zhoršilo by se životní prostředí s nárokem na větší provoz, zásobování , další parkovací místa, která dnes nestačí ani residentům.

Z uvedených důvodů jsem se také obrátím (v rámci rodiny) znovu na MO MMB s žádostí o odkup části pozemků parc. č. [redacted] identická plocha s požadavkem pod bodem Ad1), čímž by byla vytvořena nárazníková zóna, která by mi umožnila opětnou integritu pohodu a integritu mého bydlení s tím, že žádám návrat široké veřejnosti ZADAR-MO tam, kde byla před rokem 2002 tj. za vnitřní oplocení dvou hřišť č.1 a 2. zbudovaných částečně na ploše původního bezplatného škvárového hřiště. Věřím, že občané města Brna mne svým podpisem v mém úsilí podpoří .

Nesouhlasím se zástavbou stávajícího zeleného areálu betonovými stavbami. typu stadión a hal.

Navíc jsme v záplavové zoně a je třeba s tím počítat. Ve St. Lískovci v oblasti areálu TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s. je vysoká hladina spodní vody, navíc v důsledku masivních závlah hřiště z nového vrtu se shodou okolností potýkám s vlhkostí v mém domě . TJ Tatran Starý Lískovec, o.s. zavlažuje, i když prší . Navíc jde o záplavovou zónu. Při vydatných deštích bývají pod vodou tenisové kurty a na hřišti stojí voda. Stavbou jakéhokoliv sportovního „stadionu" doprovázeného betonováním se může změnit mikroklima a vodu nebude plocha pohlcovat.

Žijeme v době záplav, vichřic a dokonce i zcela nově v době tornád v kombinaci se záplavovou oblastí stoleté vody. Ve St. Lískovci v oblasti areálu TJ TATRAN Starý Lískovec, o.s. je vysoká hladina spodní vody, snižování zelených ploch na úkor parkování je nezodpovědné a neúnosné a časově neudržitelné.

Věříme, že pořizovatel ÚzPMB je si vědom plné zodpovědnosti, že svým rozhodnutím může osudově zasáhnout do života obyvatel [redacted] a i do do života obyvatel tohoto města a že náměty a věcné shodné připomínky zodpovědně vyhodnotí, v což doufáme.

Přílohy: 1. Přílohač..1 (bude doplněna doklady o vlastnictví a užívání)
2. Fotografie –soubor..

[redacted]

Příloha - Fotodokumentace k NÁMITCE k podání ze dne 24.06.2021

A. Opakuji zde výseče z fotografií doložených v roce 2020 k podání námitky na základě věcně shodných připomínek a námitky ze dne 16.06.2020, které doplním v plném černém provedení do 1 měsíce v černém provedení – foto č. 1-10 zachycující :

1. Pohled skrze zahradu domu [redacted] na zarostlé 3. hřiště kustovnicí jinou, která má ostré trny – na toto hřiště si chodí hrát děti .Tento nebezpečný náletový ostnatý keř neustále prorůstá do naší zahrady.
2. Pohled na auto parkující v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
3. Pohled na auto parkující v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
4. Pohled na auto parkující v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
5. Pohled na trampolínu na rozbitou trampolínu s povalujícím se dítětem na jeho ploše v těsné blízkosti naší zahrady na trávníku 3.hřiště
6. Pohled na nákladní auto stojící na chodníku před vchodem do našeho domu.
7. Pohled na zaparkovaný autobus před našim domem.

8.. Tristní pohled na štítovou fasádu našeho domu u tzv.oficielního parkoviště zarostlou agresívní kustovnicí jinou, která nám prorostla až do domu a do kouřovodu plynových kamen.

9. Bude upřesněno.

10. Auto parkující na zelené ploše v těsné blízkosti naší předzahrádky a vchodu do ní.

B. Celoplošné fotografie :

11. Pohled na tzv. 3. hřiště s rozbitou trampolínou a v pozadí s parkujícím autem na zelené. ploše u laviček (doplněné stolečky).

12. Tristní pohled na štítovou fasádu našeho domu u tzv.oficielního parkoviště zarostlou agresívní kustovnicí jinou, která nám prorostla až do domu a do kouřovodu plynových kamen včetní jí vytvořeného obrovského keře, jehož účelem pravděpodobně bylo zabránit našemu výhledu na „rozšířené služby“ sportbaru U ligáče na 2. půlce 3. hřiště a na zaparkovaná auta. Dům je podmáčen nejen závlahami z vrtu ale i ničen kořeny tohoto keře, který také způsobuje vlhkost v domě.

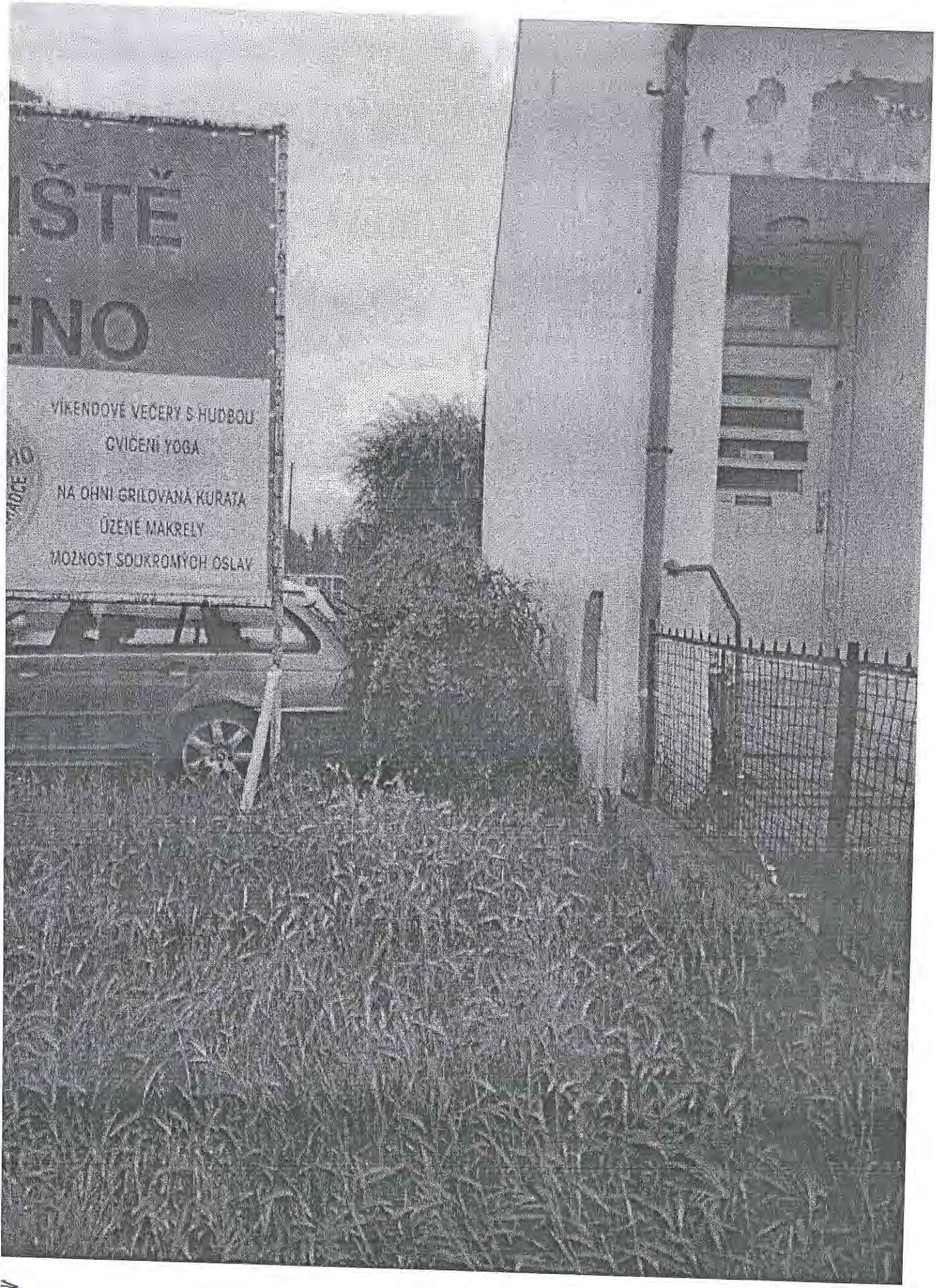
13. Parkoviště na tzv.3.hřišti – tento pohled nelze vidět v Rakousku a v jiných státech!

14. Auta parkující v těsné blízkosti naší předzahrádky a vchodu do ní.

MAPKA 1x

1. POHLED NA SPORTOVNÍ AREÁL, Z NÉHOŽ JE PATRNÍ PŮVODNÍ PŮDORYS ŠKLÁROVÉHO HŘIŠTĚ

[redacted]


VÍKENDOVÉ VEČERY S HUDBOU
CVIČENÍ YOGA
NA OHNI GRILOVANÁ KUŘATA
ÚZENÉ MAKRELY
MOŽNOST SOUKROMÝCH OSLAV

MMB/0348224/2021
Námitky

MMB/0348224/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání je opětovně požadována na části pozemků v k.ú. Starý Lískovec změna funkčního a prostorového využití stabilizované plochy S/a2 na plochu B/r2 nebo B/r1, nejlépe B/x, dále pak na Z/x a S/x z důvodu obtěžování hlukem atd.

Předmětné pozemky jsou v platném ÚPmB součástí stabilizované zvláštní plochy pro rekreaci- R. Podle regulativů platného ÚPmB nemá tato plocha stanovenou intenzitu využití ani předem omezenou výšku zástavby. Této ploše v Návrhu nového ÚPmB z hlediska vymezování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá plocha sportu-S. V Návrhu nového ÚPmB je tak zachována přiměřená kontinuita ve vymezování ploch s rozdílným způsobem využití. Na rozdíl od platného ÚPmB má již plocha sportu-S stanoveny prostorové regulativy tzn., že oproti platnému ÚPmB dochází k omezení výškové úrovně zástavby. Pozemky v ploše sportu jsou součástí areálu využívaného pro sportovní účely TJ Tatran Starý Lískovec. Jedná se o pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, které tvoří jednotný funkční celek pod společným oplocením. Vlastník pozemku proti vymezení plochy S/a2 nepodal námitku. Jedná se o stabilizovanou areálovou plochu, jejíž stanovená výšková úroveň nepřevyšuje výškovou úroveň sousedních ploch B/r2 a V/v3. Oproti platnému ÚPmB nedochází k rozšíření možnosti využití plochy. Jedná se o jedinou plochu sportu v MČ Brno-Starý Lískovec. Z pohledu vlastníka pozemku je změna funkčního a prostorového využití plochy nežádoucí. Změna vymezení plochy s rozdílným způsobem využití nevyřeší problémy obtěžovaní hlukem ze stávajícího sportovního areálu a bezohledným parkováním jeho návštěvníků. Požadavek na zamezení parkování v okolí sportovního areálu je nad rámec možností územního plánu. V případě dostavby stabilizované plochy S/a2 lze uplatnit námitky jako účastník povolovacích řízení.

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

1785

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: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348271
Příl.: .....

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

Jsem – ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

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

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

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

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

[redacted]ový počet stran všech příloh 4

Jako vlastník pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Židenice,
podávám námitku, proti navrhovaným plochám na těchto parcelách. Návrh ploch je **krajinná zeleň s vyznačením bio zóny.**

Jsem nucen zdůraznit, že vlastníkem pozemků je naše rodina mnoho let. Krajinná zeleň se na našich pozemcích nikdy neobjevovala. Další novinkou, která má zřejmě, byť zcela neodůvodněně, zvýraznit roli krajinné zeleně, je zakreslení bio zóny. Při veřejném projednání návrhu územního plánu nebyl absolutně nikdo schopen uvést jediný, natož rozumný argument, proč dochází k tomuto návrhu.

Domníváme se, že jde o čistě účelové jednání veřejného sektoru, který se snaží umístěním krajinné zeleně do soukromých zahrádek zachovat jakousi paritu současného stavu krajinné zeleně, když jinde je zájem z ní ubrat např. pro podnikatelské účely developerů. Základní funkcí krajinné zeleně je její veřejná využitelnost, a tedy i veřejná přístupnost. To zcela u tohoto návrhu absentuje. Účelovost je dokládána tím, že za celou dobu existence územního plánu města Brna, ve kterém se vyskytuje na sousedních pozemcích krajinná zeleň, tedy nejméně za posledních 30 let, orgány města neučinily jediný pokus nastolit v lokalitě statut krajinné zeleně, ať již jakoukoliv formou.

·/.

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

[redacted]

V Brně dne 25.6.2021	Podpis:

**nehodící se škrtněte*

Informace o pozemku

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

[redacted]

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
[redacted]	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 23:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	[redacted]
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	
Výměra [m^2]:	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

[redacted]

Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	[redacted]
Stavba stojí na pozemku:	
Stavební objekt:	
Adresní místa:	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
[redacted]	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 27.06.2021 23:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

MMB/0348271/2021
Námitky

MMB/0348271/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně.

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

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

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

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

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

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

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

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

1437

NÁMITKA ~~/ PŘIPOMÍNKA~~

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

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování
Došlo dne: 29 06 2021
Čj. MMB: 0348278
Příl.: .....

Fyzická osoba/právnická osoba

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

E-mail: viz plná moc tel. č. viz plná moc

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Nový Lískovec parc. č [redacted]

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

Městská část	Brno Nový Lískovec
Katastrální území	Nový Lískovec
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc č [redacted] ul. Travní, Nový Lískovec
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	NL-2

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1-plná moc celkový počet stran všech příloh…1……

Námitka se týká **nově stanovené hranice mezi funkčními plochami** upraveného návrhu nového územního plánu. Tedy hranice mezi plochou bydlení a plochou zeleně. **Požadujeme jí posunout směrem na sever.** Nový územní plán sice logicky pozemky do funkční plochy bydlení přidal, ale jedná se vždy o severojižně orientované úzké parcely ve značném svahu, kde převýšení neumožňuje jiný přístup než ze severní strany. Proto všechny stávající objekty v území jsou obsluhovány z ulice Travní. Je to patrné i dle umístění zídek, garáží a vstupů, které vznikaly v době budování rekreačních objektů a následně přestavby na rodinné domky.

Navržená funkční plocha krajinné zeleně v severní části předmětné parcely neumožňuje dle podmínek využití v textu vyhlášky jakoukoliv stavbu, tedy ani zbudování komunikace a přístupu, který by si zasloužil rekonstrukci.

Jsme přesvědčení se znalostí místa, že ulice Travní může i nadále zůstat lemována zelení a stromy, jako tomu je doposud i když bude předmětný pozemek celý zahrnutý ve funkční ploše bydlení, tedy i jeho severní část, nebo alespoň posunuta hranice funkční plochy. Zeleň vytvoří přirozenou bariéru při ulici Travní, ale zároveň nebude omezovat obsluhu pozemků vlastníků

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

**nehodící se škrtněte*

PLNÁ MOC

Zmocnitel:

[redacted]

Zmocněnec:

[redacted]

V souvislosti s vyřízením „Změny územního plánu pro část parcely p.[redacted] v k.ú. Nový Lískovec" ve vlastnictví zmocnitele

zmocnitel touto plnou mocí zmocňuje zmocněnce

aby za něj, jako navrhovatele dispozice, zajistil všechny potřebné stanoviska k výše uvedené návrhu na změnu požadované, jednal s příslušnou městskou částí, příslušnými odbory, správci sítí, orgány státní správy, k vykonání veškerých souvisejících úkonů, tj. vydávání a doručování veškerých písemností a jejich přebírání, seznámení se s podklady pro vydání jednotlivých rozhodnutí, k podávání žádostí, návrhů, přebírání správních rozhodnutí, podávání opravných prostředků nebo námitek a vzdání se jich, včetně vzdání se práva na odvolání

Zmocněnec není oprávněn k výše uvedeným úkonům zmocnit třetí osobu.

Za zmocnitele:

[redacted]

[redacted]

V Brně dne 03/12/2018

Plnou moc přijímám v plném rozsahu:

Za zmocněnce:

[redacted] .....

V Brně dne 03/12/2018

MMB/0348278/2021
Námitky

MMB/0348278/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně na části pozemku a požaduje vymezit plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území zejména v souladu s územní studií "Kamenný vrch II" (Ing. Arch. Zlámal, 2009), která v daném místě vymezuje pás "nezastavitelných" částí pozemků z důvodu vytvoření nárazníkové zóny pro PR Kamenný vrch a jeho ochranné pásmo. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě vymezena plocha krajinné zeleně, která vytvoří přirozený přechod do volné krajiny. Dopravní obsluha rozvojové lokality NL-2 je řešena z jižní strany od ulice Petra Křivky, čímž má být cíleně vyloučena stávající dopravní obsluha zahrádkářských lokalit a solitérních ploch stabilizovaného bydlení v ulici Travní (v bezprostřední blízkosti chráněné EVL).
Dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "…Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné…", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole….". 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). Dále dle obecných podmínek využití Návrhu ÚPmB lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití.
Na základě uvedeného není účelné a odůvodněné měnit v Návrhu ÚPmB vymezení funkčního využití předmětného území bez pochybností o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

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

1593

NÁMITKA ~~/ PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0348283

E-mail: tel. č.

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Mokrá Hora parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno Řečkovice a Mokrá Hora
Katastrální území	Mokrá Hora
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Část z parcely parc. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/~~připomínky~~ včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 1-plná moc….. celkový počet stran všech příloh. 1……

Vlastník parcely č. [redacted] v k.ú. Mokrá Hora již v březnu 2019 žádal o změnu části parcely. Parcela společně s ostatními vlastněnými parcelami přiléhá k parcele s objektem rodinného domu, ve kterém nyní bydlí s rodinou – viz adresa žadatele.

Žádost byla zařazena do 48.souboru změn a konzultována s pořizovatelem a zpracovatelem, kde se nepředpokládal problém, avšak nemohlo být do nového územního plánu zapracováno, neboť celý soubor změn 48 nebyl zapracován (pořízen).

Předmětná část pozemku se nachází v místě, kde přechází individuální zástavba z jedné strany ulice Skrejš na druhou, a tedy do plochy bydlení zasahuje ostrý klín plochy krajinné zeleně a právě zmíněný klín krajinné zeleně je předmětná část soukromého pozemku parc. č. [redacted]

Předmětný pozemek je velké výměry, vlastník však požaduje jen vymezení parcely cca 500-800 m^2 z celkové výměry [redacted] která by umožnila výstavbu samostatného rodinného domu pro rodinné příslušníky, s oplocenou zahradou [redacted]

S tím bezprostředně souvisí i možnost prodloužení stávající účelové komunikace o cca 20 m (plocha veřejných prostranství), aby se na pozemek dalo oficiálně zajíždět, současně byla zajištěna průchodnost územím a přístup k vodnímu toku Rakovec.

V souladu s politikou zahušťování sídel a eliminaci stále se zvyšující dopravy plynoucí z dojíždění z extravilánu do intravilánu města je toto jedinečná příležitost, jak umožnit šetření nákladů na veřejnou a dopravní a technickou infrastrukturu a eliminovat diskutované negativní důsledky suburbanizace a přílišného rozvolňování města. Na druhou stranu stavba jednoho RD nebude mít nijak zásadní požadavky na stávající veřejnou infrastrukturu.

[redacted]

Zobrazení lesních biotopů (zelená barva) Rakoveckého potoka L2.2 (údolní jasanovo-olšové luhy) a Soběšického lesa L3.1 (hercynské dubohabřiny), mapový server AOPK ČR, podklad Ortofoto ČÚZK, předmětná část pozemku k výstavbě domu (oranžová barva).

Pozemek je stejně jako východní část ulice Skryje součástí „Přírodního zázemí v krajině" jako území s mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami, které je vymezeno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Domníváme se, že **výstavba jednoho samostatně stojícího RD se zelenou zahradou, případně zelenou střechou, tyto hodnoty zásadně nenaruší.**
Také se domníváme, že **veřejný zájem na efektivním využitím veřejné infrastruktury převažuje nad ochranou ZPF, kdy se sice jedná o I. třídu ochrany půdního fondu, ale pozemky zde nejsou využívány pro intenzivní zemědělskou činnost a využití trvalého travního porostu podél Rakovce nebude nijak omezeno. Na pozemku se nenachází žádná zařízení investic do půdy.**
Vzhledem k tomu, že pozemek leží v pásmu vzdálenosti 50 m od okraje lesního porostu, bude v rámci umístění stavby řešen souhlas vlastníka lesa a orgánu [redacted]

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

**nehodící se škrtněte*

PLNÁ MOC

Zmocnitel:

[redacted]

Zmocněnec:

[redacted]

V souvislosti s vyřízením „Změny územního plánu pro část parcely p.č [redacted] v k.ú. Mokrá Hora" ve vlastnictví zmocnitele

zmocnitel touto plnou mocí zmocňuje zmocněnce

aby za něj, jako navrhovatele dispozice, zajistil všechny potřebné stanoviska k výše uvedené návrhu na změnu požadované, jednal s příslušnou městskou částí, příslušnými odbory, správci sítí, orgány státní správy, k vykonání veškerých souvisejících úkonů, tj. vydávání a doručování veškerých písemností a jejich přebírání, seznámení se s podklady pro vydání jednotlivých rozhodnutí, k podávání žádostí, návrhů, přebírání správních rozhodnutí, podávání opravných prostředků nebo námitek a vzdání se jich, včetně vzdání se práva na odvolání

Zmocněnec není oprávněn k výše uvedeným úkonům zmocnit třetí osobu.

Za zmocnitele:

[redacted]

V Brně dne 25/02/2019

Plnou moc přijímám v plném rozsahu:

Za zmocněnce:

[redacted]

....

V Brně dne 25/02/2019

MMB/0348283/2021
Námitky

MMB/0348283/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel námitky nesouhlasí se vymezením pozemku p.č. 124/1 v k.ú. Mokrá Hora v ploše krajinné zeleně a požaduje zčásti plochu bydlení.
Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území.
Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití jednotlivých pozemku resp. celého území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nevzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v Návrhu ÚPmB z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo ve stejném rozsahu, lokaci a s funkčním využitím jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Výsledná varianta je mimo jiné součástí zmíněných Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace.
Pozemek p.č. 124/1 v k.ú. Mokrá Hora je v platném ÚPmB určen jako plocha zemědělského půdního fondu s vymezenými prvky urbánní a krajinné osnovy - "zelenými klíny a krajinnými komplexy" jakožto nezastavitelného území města (výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB). Výše uvedené prvky jsou v lokalitě vymezeny zejména z důvodu existence hodnotného a kvalitního přírodního zázemí v podobě lesního komplexu "Soběšických lesů", a proto není žádoucí rozšiřovat zástavbu nebo zintenzivňovat využití území. V případě konkrétního pozemku se tedy nejedná o pozemek určený k plnění funkce lesa, ale tvoří v území enklávu zemědělského půdního fondu (ZPF) vklíněnou mezi výše uvedený lesní komplex, nicméně se jedná o cenný rovinatý pozemek trvalého travního porostu situovaného v nivě vodního toku Rakovce s nejcennějšími půdami I. třídy ochrany ZPF. Toto jedinečné přírodní a krajinné prostředí tak jako celek patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny výše uvedenými prvky urbánní a krajinné osnovy, jsou v Návrhu ÚPmB (výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma) vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města (členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, osy propojení přírodního zázemí a také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města). Předmětné přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Určení pro funkci krajinné zeleně s vymezenými překryvnými ochrannými režimy bylo prověřeno i Konceptem ÚPmB a následně Návrhem ÚPmB potvrzeno, a proto není účelné a odůvodněné jej měnit. Dále nutno uvést, že vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek vklíněný mezi lesní porosty, vztahuje se na něj také limit využití území vyplývající z jiných právních předpisů v podobě vzdálenosti 50 m od okraje lesního porostu, ve které musí být k jakékoliv činnosti udělen souhlas vlastníka lesa a orgánu státní správy lesa. Celá předmětná

MMB/0348283/2021
Námitky

lokalita dále nedisponuje vyhovující dopravní infrastrukturou. Na základě výše uvedeného bude pozemek p.č. 124/1 v k.ú. Mokrá Hora i nadále vymezen jako plocha krajinné zeleně, která nejlépe reflektuje využití území a je v souladu s charakterem okolního území a příslušnými právními předpisy.
Dále nutno uvést, že dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením upraveného Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Mokrá Hora, a proto není důvodné předmětné řešení měnit; případná změna funkčního využití v území s nejcennějšími půdami I. a II. třídy ochrany, u kterých se musí dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, prokázat, který veřejný zájem převládá nad veřejným zájmem ochrany ZPF, aby mohlo dojít k jejich záboru, by vyvolalo potřebu změny stanoviska dotčeného orgánu příp. dalších dotčených orgánů např. z hlediska ochrany krajinného rázu atp., což v této fázi pořizovaní předmětné územně-plánovací dokumentace není z časových důvodů žádoucí - mohlo by tak dojít ke zdržení procesu pořízení nového ÚPmB.
Změnu funkčního využití území je tak tedy vhodné uplatnit až při první aktualizaci nového ÚPmB v rámci Zprávy o uplatňování ÚPmB, případně samostatnou změnu nového ÚPmB, v rámci kterých dojde k plnohodnotnému prověření daného, ale i navazujícího území a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.

Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1340

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348289
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území k.ú,…Jundrov…/610542/…… parc. č. ….[redacted]……

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

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov/610542/
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 **Jsem vlastník a spoluvlastník výše citovaných parcel, které patří historicky naší rodině a slouží nám k rekreaci /máme zde chatu/ a jako zahrada. Nesouhlasím se změnou klasifikace pozemků, dochází tím k jejich devalvaci. Vznáším námitku vůči stavbě poldru, zasahujícího hluboko do vnitrozemí, navíc v místě, kde co pamatuji já i moji rodiče, k žádné povodni nedošlo. K naší zahradě máme jako rodina silný vztah, používá a používala ji další a další generace naší rodiny, kde se scházíme se zde a je to náš bod, kde prožíváme rodinnou soudržnost. Nedovedu si to vůbec představit, že o ni přijdeme.** 1

2 **Cyklostezka vede i po protějším břehu řeky – je skutečně nutné aby vedla po obou březích? Mají zde úkryt ptáci, kachny, kde budou mít místo k žití, když po obou březích budou svištět cyklisté? Myslí někdo na přírodu kolem nás? Byl se zde někdo osobně podívat? Apeluji na nalezení jiného řešení než vedení poldru napříč mými pozemky, u kterých jsem vlastníkem a spoluvlastníkem a též zvážení nutnosti cyklostezky na pravém břehu Svratky.** 2

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348289/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Majitelka pozemků nesouhlasí s navrhovaným protipovodňovým opatřením, podle jejího názoru vede příliš daleko od řeky.

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová ochrana je navržena za účelem ochrany obyvatel a jejich majetku. Podle zadání měla být protipovodňová opatření navrhována tam, kde to funkční plocha územního plánu umožňuje, většinou to je na okrajích krajinné zeleně, což je tento případ. Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a je třeba vzhledem k ohrázování kompenzovat rozliv tam, kde to územní podmínky umožňují. Ohrázováním je vytvořen retenční prostor, aby se povodeň zdržela a prostor se postupně vyprázdnil.

V lokalitě nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu - již v platném Územním plánu města Brna je na pozemcích vymezena plocha krajinné zeleně a plocha zeleně rekreační i protipovodňové opatření.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.

Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné připomínku - nesouhlas s projednávaným vymezením protipovodňové ochrany akceptovat.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením „samostatné cyklistické trasy“ na pravém břehu řeky Svratky z důvodu narušení soukromí vlastníka pozemků v k.ú. Jundrov.

Vyhodnocení z r. 06/2021:

„V Návrhu pro opakované veřejné projednání nedošlo k úpravě řešení.

Cyklotrasa podél řeky Svratky je zpřesněna na základě záměru vyplývajícího ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Podrobněji je trasa označena jako D5 a popsána v kap. 5.8.1.4. a vyznačena na Obr. 53 textové části Odůvodnění. Vzhledem k atraktivitě území a využívaní stezek kolem řeky občany města je žádoucí podél obou břehů v územně plánovací dokumentaci vytvořit podmínky pro případnou realizaci cyklistických stezek a nepředjímat rozhodnutí o výběru konkrétní polohy trasy.

To, zda bude možné převést tento typ dopravy územím je až předmětem podrobnějšího prověření v rámci projektové dokumentace.

Z tohoto důvodu nelze v současné době požadavek zohlednit.“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB je původní „Obr. 53“ textové části Odůvodnění označen jako „Obr. 83“.

Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

1339

Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č. [redacted]
Jsem - občan města Brna	
Jsem -) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území k.ú,…Jundrov…/610542/…… parc. č. …[redacted]……	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
0348299

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

Městská část	Brno - Jundrov
Katastrální území	Jundrov/610542/
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 **Jsem spoluvlastník parcel č. [redacted] Protipovodňové opatření neúměrně zasahuje do mého vlastnického práva, navíc vede daleko od řeky, což v místě, kde k záplavám a povodním nedochází, pozbývá smysl. Na pozemcích je odnepaměti zahrada sloužící po generace naší rodině, váže nás k ní silné pouto.** 1

2 **Plánovaná cyklostezka naruší mé soukromí a povede ke znehodnocení zahrady, která se tak stane neprodejnou. Nikdo nestojí o pokřikující cyklisty, odpadky a výkaly podél stezky. Na přírodní prostředí také nikdo ve skutečnosti nemyslí, kam půjdou zvířata a ptáci? Vždyť je plánovaná cyklostezka na protějším břehu, nestačila by? –neměli by se cyklisté trochu uskromnit? Nebo jde jen o číslo do statistik, kolik kilometrů stezek Brno postavilo! Žádám o zachování stávajícího stavu využívání.** 2

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348299/2021
Námitky

MMB/0348299/2021

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Majitelka pozemků nesouhlasí s navrhovaným protipovodňovým opatřením, podle jejího názoru vede příliš daleko od řeky.

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová ochrana je navržena za účelem ochrany obyvatel a jejich majetku. Podle zadání měla být protipovodňová opatření navrhována tam, kde to funkční plocha územního plánu umožňuje, většinou to je na okrajích krajinné zeleně, což je tento případ. Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a je třeba vzhledem k ohrázování kompenzovat rozliv tam, kde to územní podmínky umožňují. Ohrázováním je vytvořen retenční prostor, aby se povodeň zdržela a prostor se postupně vyprázdnil.

V lokalitě nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu - již v platném Územním plánu města Brna je na pozemcích vymezena plocha krajinné zeleně a plocha zeleně rekreační i protipovodňové opatření.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.

Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námitku - nesouhlas s projednávaným vymezením protipovodňové ochrany akceptovat.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením „samostatné cyklistické trasy“ na pravém břehu řeky Svratky z důvodu narušení soukromí vlastníka pozemků v k.ú. Jundrov.

Vyhodnocení z r. 06/2021:

„V Návrhu pro opakované veřejné projednání nedošlo k úpravě řešení.

Cyklotrasa podél řeky Svratky je zpřesněna na základě záměru vyplývajícího ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje. Podrobněji je trasa označena jako D5 a popsána v kap. 5.8.1.4. a vyznačena na Obr. 53 textové části Odůvodnění. Vzhledem k atraktivitě území a využívaní stezek kolem řeky občany města je žádoucí podél obou břehů v územně plánovací dokumentaci vytvořit podmínky pro případnou realizaci cyklistických stezek a nepředjímat rozhodnutí o výběru konkrétní polohy trasy.

To, zda bude možné převést tento typ dopravy územím je až předmětem podrobnějšího prověření v rámci projektové dokumentace.

Z tohoto důvodu nelze v současné době požadavek zohlednit.“

Pro dokladování transparentnosti procesu vyhodnocení podání a pro úplnost uvádíme, že ve výsledném řešení Návrhu nového ÚPmB je původní „Obr. 53“ textové části Odůvodnění označen jako „Obr. 83“.

Tato změna však nemá vliv na podstatu vyhodnocení požadavku podatele.

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

1587

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348450
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno Jundrov……., parc č. 1788……

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

*nehodící se škrtněte

MMB/0348450/2021
Námitky

MMB/0348450/2021

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.

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

1586

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348465
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Adresa	
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno Jundrov……., parc č. 1788……

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348465/2021
Námitky

MMB/0348465/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Předmětné pozemky v k.ú. Jundrov při ulici Kopretinové jsou dle platného ÚPmB součástí nestavební volné plochy s objekty pro individuální rekreaci. V předmětné lokalitě není vybudována vyhovující dopravní a technická infrastruktura. Plocha zahrádek je v návrhu nového ÚPmB vymezena v souladu s projednaným konceptem ÚPmB a v souladu se schváleným (dle §30 odst.6 stavebního zákona) územně plánovacím podkladem "Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna, ERA, 4/2018".
Územní plán města Brna sleduje rovnováhu mezi zastavěným územím a jeho rozvojovým potenciálem a výjimečným přírodním zázemím města a jeho ochranou. Omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí, které je základní podmínkou pro udržení ekologické stability města a je chráněno především právě vymezením přírodního zázemí.
Celé předmětné území je součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterými je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.
Na základě uvedeného je v Návrhu ÚPmB předmětné území důvodně určeno jako plocha zahrádek s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy), která tvoří postupný přechod mezi zastavěným a hodnotným nezastavěným územím Kohoutovických lesů, a proto není účelné a opodstatněné toto vymezení měnit.

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

1585

NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348486
Příl.:

Fyzická osoba/právnická osoba

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

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

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

katastrální území BRNO MALOMĚŘICE VEDLE PLOCHY parc. č. [redacted]

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

Městská část	MALOMĚŘICE A OBŘANY
Katastrální území	MALOMĚŘICE OKRES BRNO-MĚSTO
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	P.Č. [redacted] (PŘÍLOHA) VIZ MAPA
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C/12 V ROZVOJOVÉ OBLASTI Ma-3 „POD HÁDY“ (PŘÍLOHA) VIZ MAPA

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 5 celkový počet stran všech příloh 12

ZDŮVODNĚNÍ PŘILOŽENO JAKO PŘÍLOHA

PŘÍLOHY
1. ZDŮVODNĚNÍ (1 STRANA)
2. MAPA KÚ (1 STRANA)
3. MAPA ROZVOJOVÉ OBLASTI (1 STRANA)
4. LETECKÝ SNÍMEK OBLASTI (1 STRANA)
5. PETICE OBČANŮ PROTI ZMĚNĚ ÚPmB V OBLASTI C/12 (8 STRAN VČETNĚ PEIČNÍCH ARCHŮ)

V BRNĚ dne 24.6.2021 Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte

[redacted]

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

V Brně dne 24. června 2021

NÁMITKA K UPRAVENÉMU NÁVRHU NOVÉHO ÚPMB

Jako osoba dotčená dle §52 odst. 2 stavebního zákona uplatňuji svou námitku vůči návrhu ÚPMB. Konkrétně se jedná o navrhovanou změnu ÚPMB v rozvojové lokalitě Ma-3 Pod Hády, označenou jako **C/r2.** Jedná se o návrh funkčního využití ploch za účelem výstavby objektů bydlení.

Na pozemku oblasti C/r2 se v současné době nachází terénní val a hustá krajinná zeleň. Jedná se především o vzrostlé borovice, které zde byly vysázeny dobrovolníky a Svazarmem v roce 1984 jako náhradní výsadba za stromy pokácené při stavbě Velké ceny Brna. Val a pás stromů slouží jako ochranná bariéra mezi rodinnými domky na ulici Jarní a Švestková a zónou lehkého průmyslu nad nimi a zabraňují erozi půdy na prudkém svahu nad pozemky na ulici Jarní. Toto je zřejmé z přiloženého leteckého snímku oblast.

Případnou výstavbou v oblasti C/r2 i v přilehlé oblasti E/a3 by došlo k vykácení stromů, zničení ochranného valu a faktickému propojení klidné zóny stávajícího bydlení při ulici Jarní a Švestková s výrobním areálem lehkého průmyslu firmy KUBÍČEK a.s. Toto by mělo za následek nejen neestetický výhled na budovy továrny, ale i zvýšenou hlukovou zátěž pro místní obyvatele, prašnost, erozi půdy na strmém svahu a v neposlední řadě i ekonomické znehodnocení nemovitostí a pozemků občanů zde žijících. Rodiny žijící po generace v typické pouliční polořadové zástavbě vesnického typu by se rázem ocitly v „satelitu". Kvalita bydlení v oblasti by byla nenávratně poškozena.

Návrhová oblast C/r2 je z globálního hlediska a svou malou rozlohou pro bytovou výstavbu naprosto nevýznamná, jedná se pouze o soukromou aktivitu vlastníka pozemku, která by ale měla výrazně negativní vliv na celou stávající okolní zástavbu – ulice Jarní, Švestková a občany, zde žijící.

Občané na podporu této námitky podepisují petici, kterou přikládám.

Věřím, že výše popsaná plánovaná změna oblasti C/r2 Územního plánu města Brna rozhodně není v širším obecním zájmu ani ku prospěchu dotčené oblasti a obyvatel, zde žijících a pro bytovou výstavbu v rámci Brna je naopak naprosto bezvýznamná.

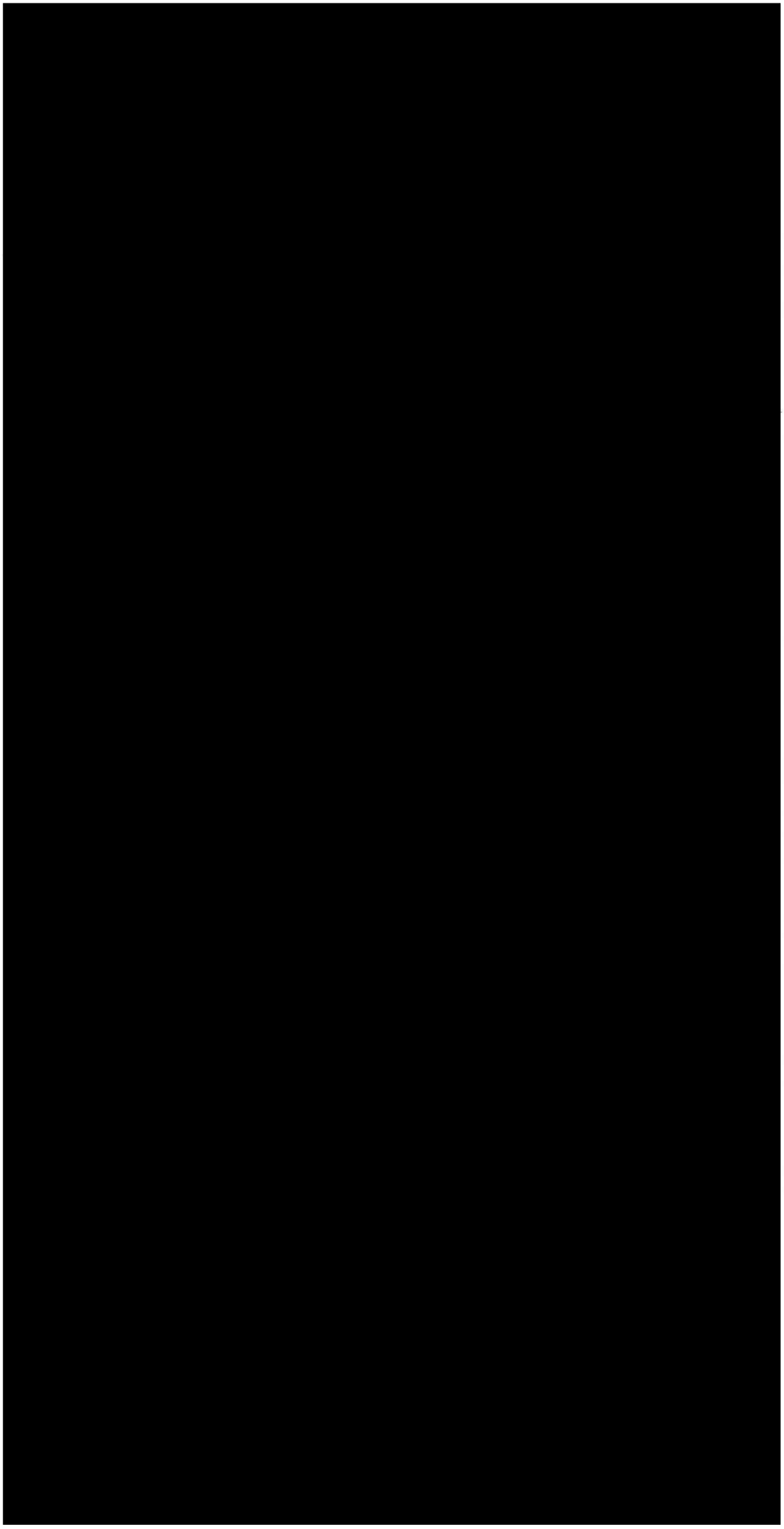
Žádáme proto Magistrát města Brna Odbor územního plánování a rozvoje aby neprovedl změnu funkčního využití ploch v oblasti C/r2 na plochu smíšenou obytnou a zajistil setrvání terénního valu s krajinnou zelení jako přirozené oddělení oblasti pro bydlení od výrobního areálu lehkého průmyslu.

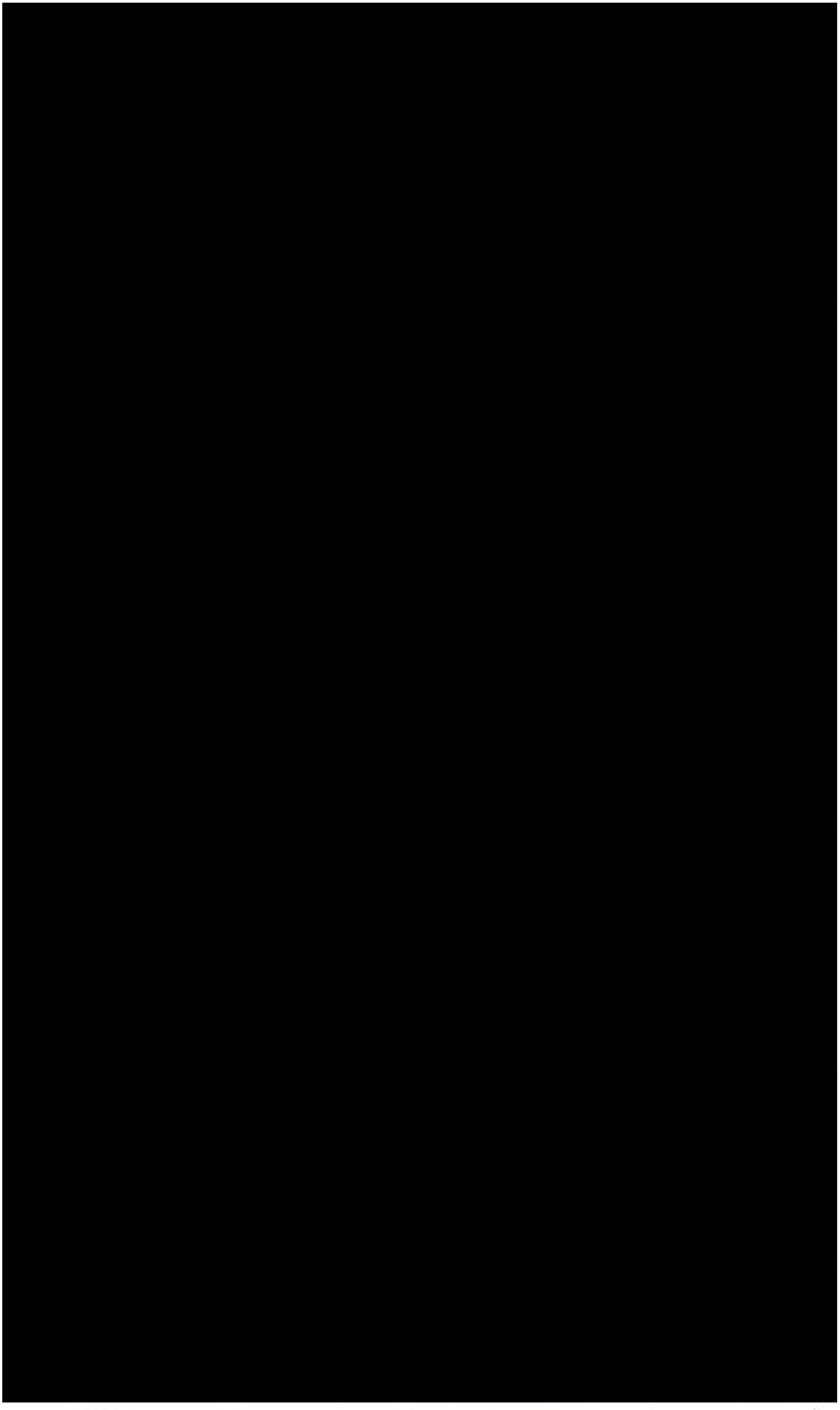
S pozdravem a díky za projednání,

[redacted]

za občany Maloměřic, ulice Jarní a Švestková

[redacted]





PETICE

dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod
a zákona č. 85/1990 Sb. o právu petičním

„Petice proti návrhu Územního plánu města Brna, týkající se oblasti C/r2 patřící do rozvojové oblasti Ma-3 Pod Hády a
petice pro zachování krajinné zeleně - vzrostlých stromků - na pozemku p. č. [redacted] mezi zástavbou stávajících rodinných domů při ulici Jarní a oblastí lehkého průmyslu (oblast označená jako E/a3) a návrhovou oblastí C/r2."

iniciátor petice - [redacted]

My, níže podepsaní občané České republiky, převážně osoby dotčené navrhovanou změnou ÚPMB dle §52 odst. 2 stavebního zákona, občané žijící po generace v přilehlé oblasti a občané města Brna nesouhlasíme se změnou ÚPMB v oblasti C/r2 na plochu smíšenou obytnou, a to z mnoha relevantních důvodů.

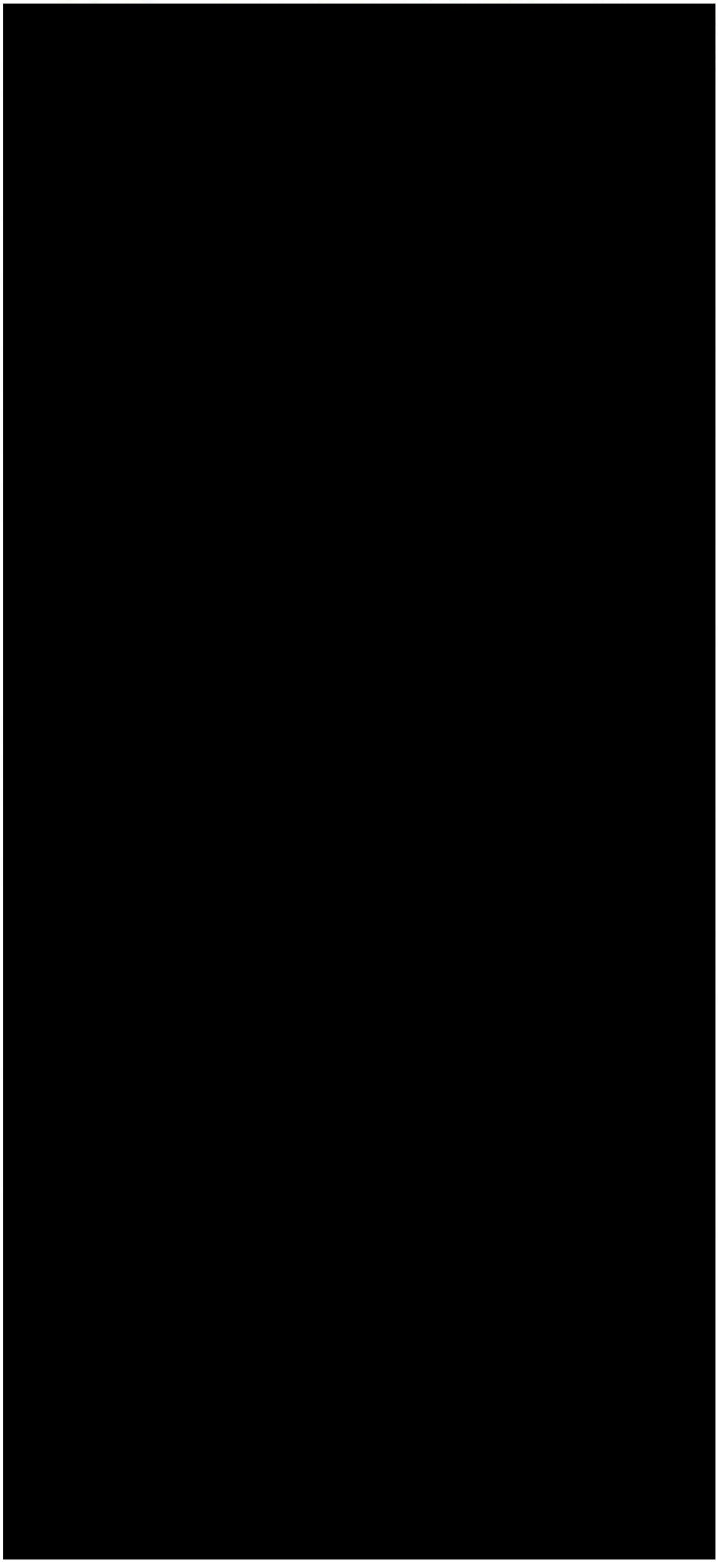
Případnou výstavbou v oblasti C/r2 i v oblasti E/a3 by došlo k vykácení stromů, zničení ochranného valu a faktickému propojení klidné zóny stávajícího bydlení při ulici Jarní a Švestková s výrobním areálem lehkého průmyslu firmy KUBÍČEK a.s. Toto by mělo za následek nejen neestetický výhled na budovy továrny, ale i zvýšenou hlukovou zátěž pro místní obyvatele, prašnost, erozi půdy na strmém svahu a v neposlední řadě i ekonomické znehodnocení nemovitostí a pozemků občanů zde žijících. Rodiny žijící po generace v typické pouliční polořadové zástavbě vesnického typu by se rázem ocitly v „satelitu". Kvalita bydlení v oblasti by byla nenávratně poškozena.

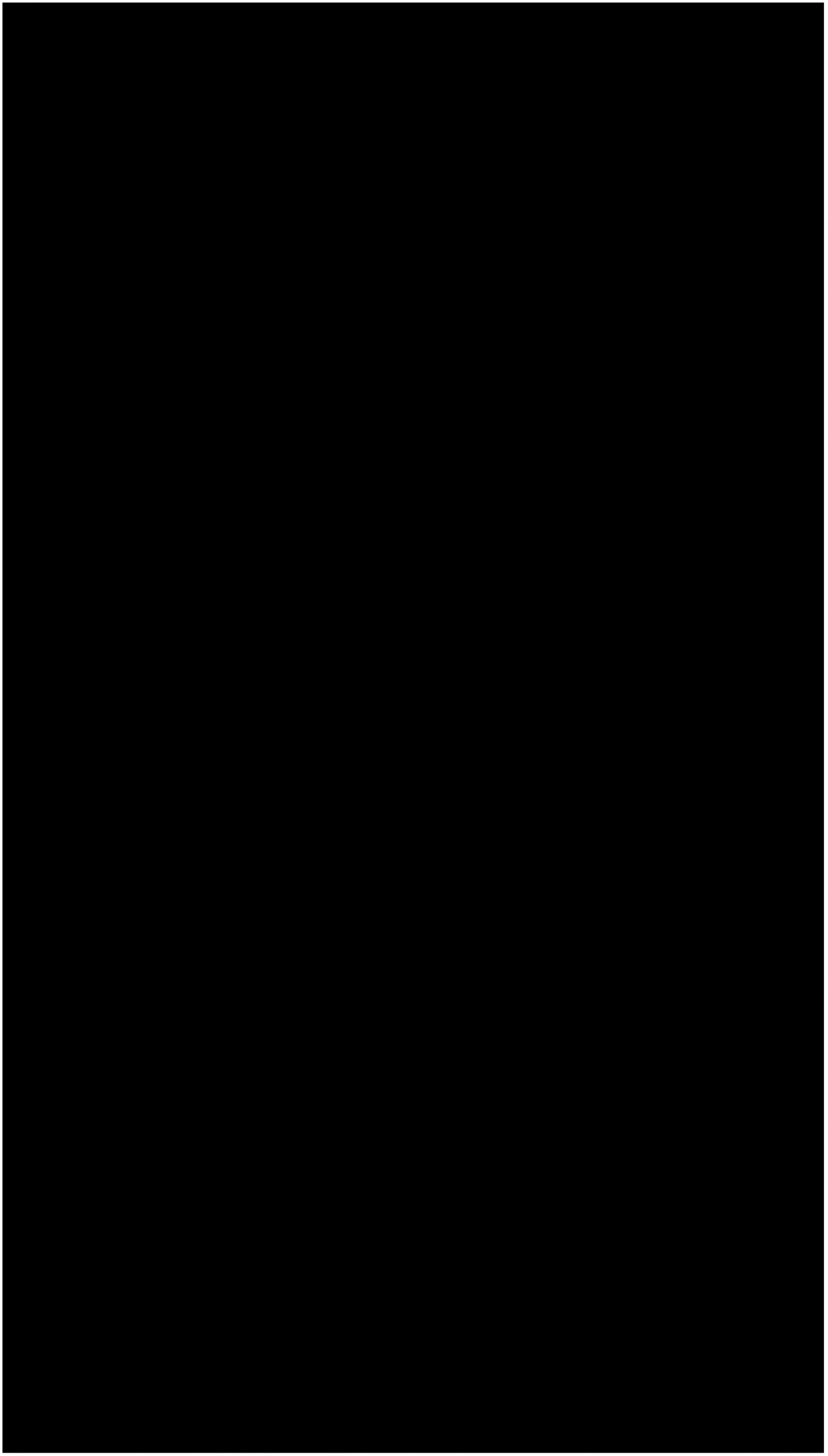
Trváme proto na zachování terénního valu a krajinné zeleně na něm. Jedná se především o vzrostlé borovice, které zde byly vysázeny v roce 1984 jako náhradní výsadba za stromy vykácené při výstavbě Velké ceny Brna. Terénní val a pás stromů měli zároveň sloužit jako ochranná bariéra mezi rodinnými domky na ulici Jarní a Švestková a zónou lehkého průmyslu nad nimi a zabraňovat erozi půdy na svahu nad pozemky na Jarní ulici.

Touto peticí zdvořile žádáme Magistrát města Brna Odbor územního plánování a rozvoje aby neprovedl změnu funkčního využití ploch v oblasti C/r2 na plochu smíšenou obytnou a zajistil setrvání terénního valu s krajinnou zelení jako přirozené oddělení oblasti pro bydlení od výrobního areálu lehkého průmyslu.

Jako příloha mapka s návrhovým územím a letecký snímek s označením terénního valu s vzrostlými borovicemi.

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	BYDLIŠTĚ	PODPIS
[redacted]		





PODPISOVÝ ARCH

„Petice proti návrhu Územního plánu města Brna, týkající se oblasti C/r2 patřící do rozvojové oblasti Ma-3 Pod Hády a
petice pro zachování krajinné zeleně – vzrostlých stromků – na pozemku p. č. [redacted] mezi zástavbou stávajících rodinných domů při ulici Jarní a oblastí lehkého průmyslu (oblast označená jako E/a3) a návrhovou oblastí C/r2."

[redacted]

Petice dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod
a zákona č.85/1990 Sb. o právu petičním

PODPISOVÝ ARCH

„Petice proti návrhu Územního plánu města Brna, týkající se oblasti C/r2 patřící do rozvojové oblasti Ma-3 Pod Hády a
petice pro zachování krajinné zeleně - vzrostlých stromků - na pozemku p. č. [redacted] mezi zástavbou stávajících rodinných domů při ulici Jarní a oblastí lehkého průmyslu (oblast označená jako E/a3) a návrhovou oblastí C/r2."

[redacted]

Petice dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod
a zákona č.85/1990 Sb. o právu petičním

PODPISOVÝ ARCH

„Petice proti návrhu Územního plánu města Brna, týkající se oblasti C/r2 patřící do rozvojové oblasti Ma-3 Pod Hády a
petice pro zachování krajinné zeleně – vzrostlých stromků – na pozemku p. č. [redacted] mezi zástavbou stávajících rodinných domů při ulici Jarní a oblastí lehkého průmyslu (oblast označená jako E/a3) a návrhovou oblastí C/r2."

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	BYDLIŠTĚ	PODPIS
[redacted]		

PODPISOVÝ ARCH

„Petice proti návrhu Územního plánu města Brna, týkající se oblasti C/r2 patřící do rozvojové oblasti Ma-3 Pod Hády a
petice pro zachování krajinné zeleně - vzrostlých stromků - na pozemku p. č. [redacted] mezi zástavbou stávajících rodinných domů při ulici Jarní a oblastí lehkého průmyslu (oblast označená jako E/a3) a návrhovou oblastí C/r2."

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	BYDLIŠTĚ	PODPIS
[redacted]		

Petice dle čl. 18 Listiny základních práv a svobod
a zákona č.85/1990 Sb. o právu petičním

PODPISOVÝ ARCH

„Petice proti návrhu Územního plánu města Brna, týkající se oblasti C/r2 patřící do rozvojové oblasti Ma-3 Pod Hády a
petice pro zachování krajinné zeleně - vzrostlých stromků - na pozemku p. č. [redacted] mezi zástavbou stávajících rodinných domů při ulici Jarní a oblastí lehkého průmyslu (oblast označená jako E/a3) a návrhovou oblastí C/r2."

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	BYDLIŠTĚ	PODPIS
[redacted]		

MMB/0348486/2021
Námitky

MMB/0348486/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel požaduje, aby v návrhu ÚPmB nebyla u předmětné plochy provedena změna na plochu smíšenou obytnou, ale aby se zajistilo setrvání terénního valu s krajinnou zelení, který zde přirozeně odděluje oblast bydlení od výrobního areálu lehkého průmyslu a budoucí rozvojové lokality (Ma-3).

Předmětná plocha je v současnosti skutečně nezastavěná a je využívána jako plocha neudržované zeleně. V aktuálně platném ÚPmB je však předmětná plocha vymezena jako plocha stavební (PV – plocha pro výrobu; BO – plocha všeobecného bydlení), tudíž v návrhu ÚPmB de facto nedochází ke změně záměru ve způsobu využívání předmětné plochy (část jako E – plocha lehké výroby; část jako C – plocha smíšená obytná). Změnit předmětnou plochu na plochu zeleně není možné, protože předmětná plocha je vlastnictvím soukromého vlastníka a v případě, že by došlo ke změně plochy stavební (viz platný ÚPmB) na plochu nestavební, tak hrozí náhrada škody za změnu využití území dle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

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

1584

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: 0348508
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnická osoba	
Jméno, příjmení	[redacted] zástupce žadatele na základě plné moci: kněsl kynčl architekti s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	…
Trvalé bydliště/	[redacted]
E-mail kontaktní osoby:	[redacted]
Jsem - nejsem*) občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území viz níže…… parc. č. viz níže……	

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)	
Městská část	Brno-Střed
Katastrální území	Zábrdovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ze-1

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

1. Mapa katastru nemovitostí s vyznačením dotčeného území
2. Platný ÚPmB
3. Návrh ÚPmB

počet příloh…3…….. celkový počet stran všech příloh…3……

Vážení,

žádám o úpravu návrhu Územního plnu města Brna (2021). Konkrétně žádám o

1 • **zrušení požadavku na zastoupení zeleně rozsahu 30 %,** 1

2 • **změnu výškové úrovně zástavby na úroveň již povolených záměrů, tj. na úroveň „5“.** 2

Na dotčených pozemcích se v současné chvíli parkoviště na rohu ulic Bratislavská a Ponávka. Řešená lokalita se nachází v městské části Brno-Zábrdovice. Na západě sousedí dotčené pozemky s ulicí Ponávka, která je odděluje od kancelářských budov a budovy Úrazové nemocnice v Brně. Z jižní strany na dotčené pozemky navazuje chodník k vedlejšímu heliportu a jihovýchodním směrem se nachází budova lázní Ponávka. Na východ od lokality se nachází skladiště. Severní strana sousedí s komunikací, v podobě ulice Bratislavská, která odděluje dotčené pozemky od kancelářských budov a muzea.

V platném Územním plánu města Brna je řešené území zahrnuto v plochách pro veřejnou vybavenost – zdravotnictví (OZ). Jedná se rovněž o hlukově zatížené území, v němž způsob nebo intenzita přípustného využití mohou být omezeny.

Předmětné pozemky jsou dle upraveného Návrhu Územního plánu města Brna (2021) zahrnuty do návrhových ploch smíšených obytných (C/k4) s kompaktní strukturou zástavby a výškovou úrovní 9 – 22 m s lokální dominantou až 40 m.

V lokalitě se chystá výstavba polyfunkčního domu. Záměr je navržen jako trojkřídlý pěti až osmipodlažní podsklepený polyfunkční dům s plochými střechami, půdorysně ve tvaru písmene U, který se na jih obrací štítem a na sever do ulice vstupním dvorem. Západní křídlo je osmipodlažní vytvářející nárožní akcent s výškou atiky 25,7 m, střední a jižní část východního jsou šestipodlažní, severní část východního křídla do ulice je pětipodlažní. Plocha mezi východní fasádou a stávajícím objektem na p. č. [redacted] je využita jako parkovací dvůr s vjezdem do garáže. V současné chvíli existuje na pro tento záměr **kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování pro „Polyfunkční dům Bratislavská“, ze dne 19. 05. 2021** (č. j. MMB/0145450/2021/Tvrz). Záměr je tedy v souladu s platným ÚPmB a s cíli a úkoly územního plánování.

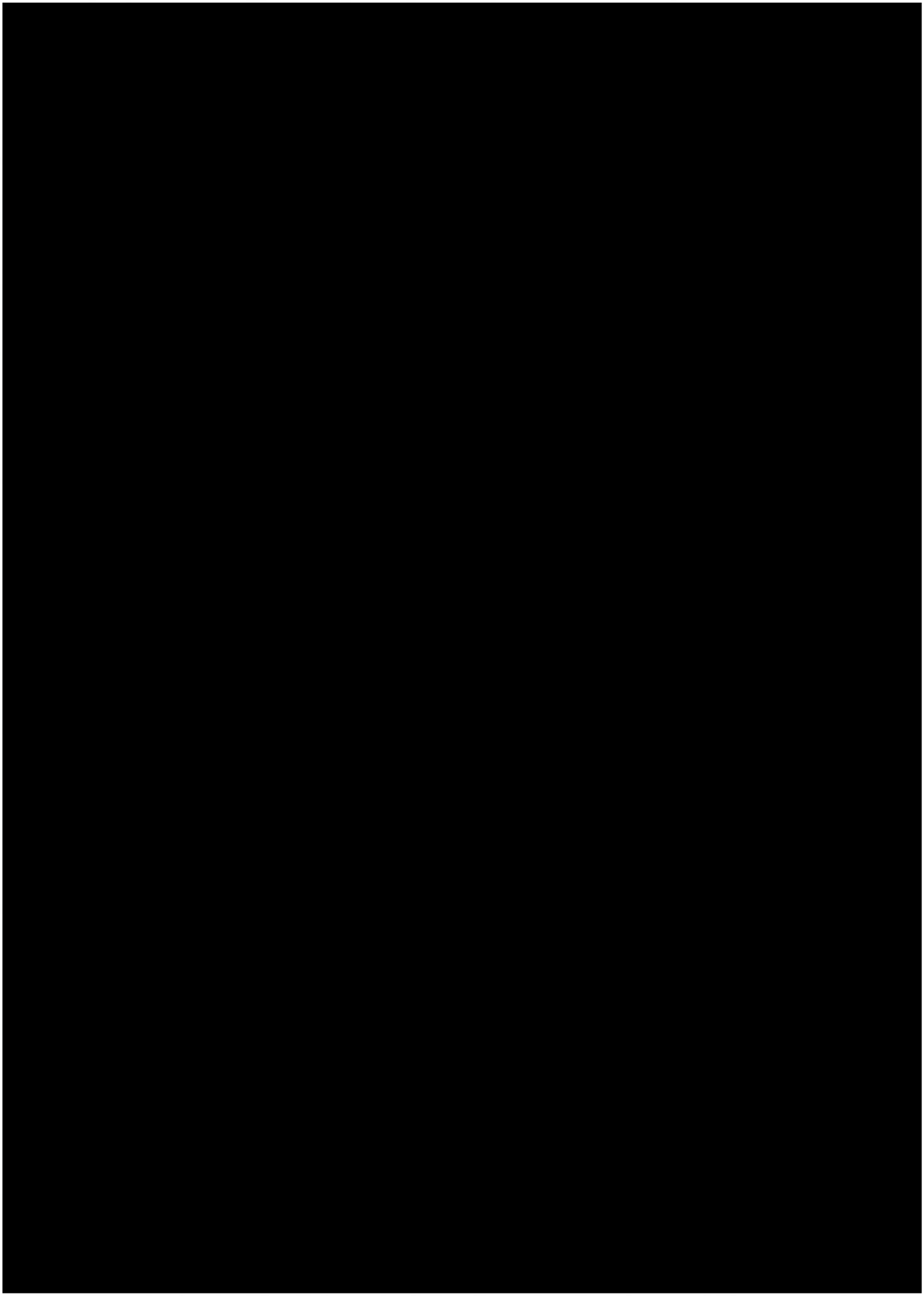
Podmínky Upraveného návrh ÚPmB (2021) však omezují záměr z hlediska dnes povolené výšky a také z hlediska zastoupení zeleně. **Povolený záměr se paradoxně dostává do rozporu s návrhem ÚPmB (2021).** Může se tak stát, že v době po účinnosti nového ÚPmB, nastane potřeba změn staveb před dokončením, které by za současného platného ÚPmB nebyl problém schválit, avšak podmínky nového ÚPmB to umožňovat nebudou. Např. bude účelné rozšířit nejvyšší podlaží nebo bude účelné realizovat přístavbu. V prvním případě to nebude možné z důvodu limitu maximální výšky (záměr má přes 25,7 m, upravený Návrh ÚPmB umožňuje pouze 22 m), v druhém případě to nebude možné kvůli zastoupení zeleně (povolený parkovací dvůr neobsahuje požadované procento zeleně na disponibilních pozemcích, což je v rozporu s požadovaným 30% zastoupením zeleně v upraveném ÚPmB) Jak tedy z předešlého vyplývá, **povolený záměr neodpovídá ani navrhované max. výšce, ani navrhovanému zastoupení zeleně. Není zcela jasné, proč povolený záměr je v rozporu s nově navrhovaným ÚPmB (2021).**

V souvislosti s maximální výškou je otázkou, zda na navrhovaný záměr, respektive na jeho rohovou část, která je oproti zbytku budovy navržena vyšší, lze pohlížet jako na lokální dominantu výšky do 40 m? Definice lokální dominanty v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) nedává jasnou odpověď, **co je nárožím přesně míněno (jaký může mít například půdorysný rozsah v poměru k celkové zastavěné ploše stavby)**. Z toho pramení nejistota, zda povolený záměr je v souladu s touto definicí či nikoliv. Proto žádáme o změnu výškové úrovně z „4“ na úroveň vyšší, tj. 5.

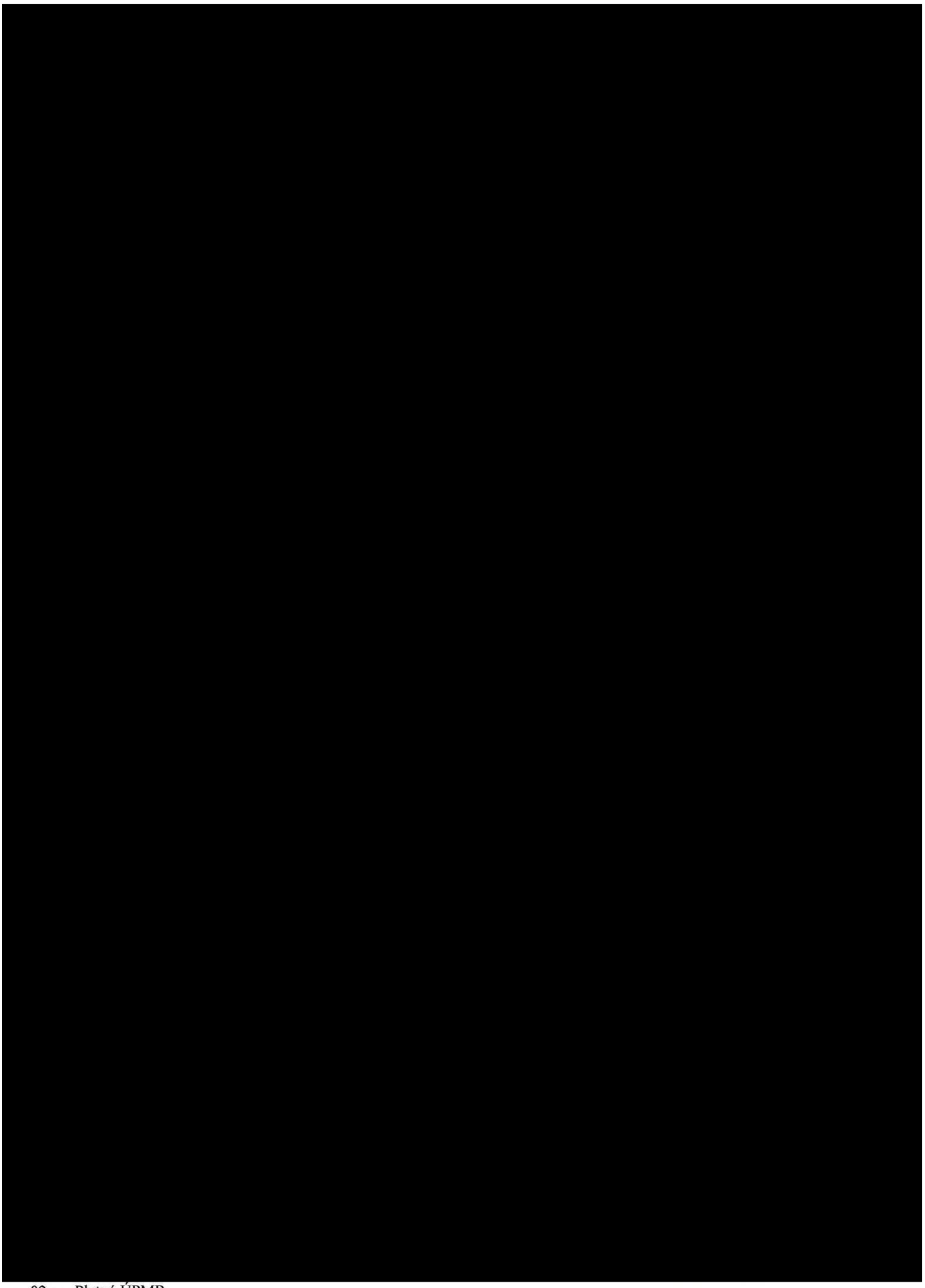
Děkujeme a s pozdravem

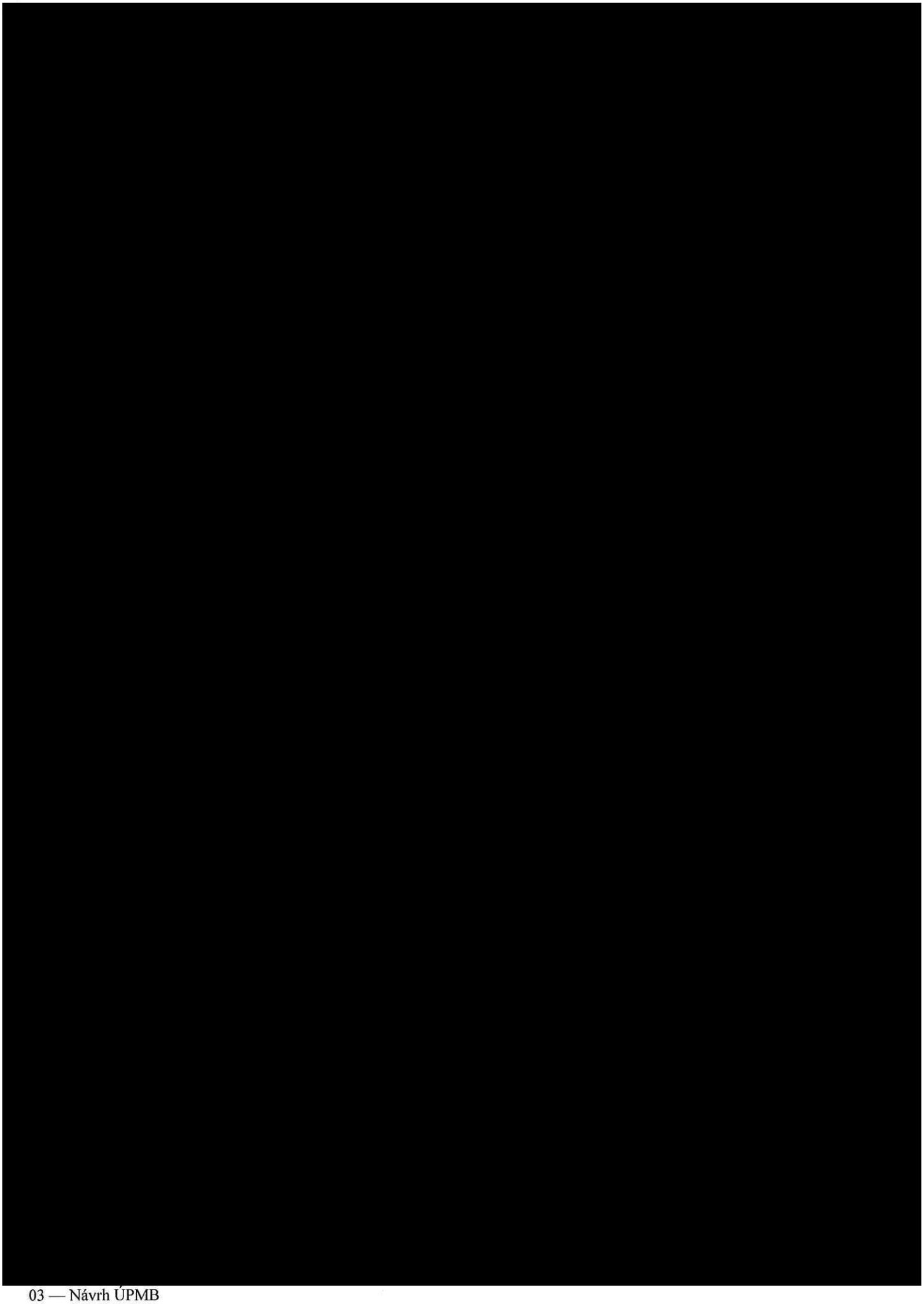
V Brně dne 29.06.2021	Podpis: [redacted] knesl kynčl architekti s.r.o. DIČ: CZ47912481 ŠUMAVSKÁ 416/15, 602 00 BRNO TEL.: +420 739 631 844

*nehodící se škrtněte



01 — Katastrální mapa s vytyčením dotčeného území





MMB/0348508/2021
Námitky

MMB/0348508/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje u předmětné plochy zrušit požadavek na 30% zastoupení zeleně. Dle podatele tento požadavek nebude možné u předmětné plochy dodržet. Obecný regulativ pro plochy smíšené obytné (C) vyžaduje bez ohledu na strukturu a výšku zástavby 30% zastoupení zeleně na disponibilních pozemcích pro každý stavební záměr. Tento podíl zajistí zachování nezbytné části nezastavěné plochy a tím vytváří předpoklady pro realizaci adaptačních opatření v území. Pro předmětnou plochu smíšenou obytnou (C/k4) tudíž také platí minimální plošné zastoupení zeleně, které je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. V kapitole 6.3.3.2 výroku návrhu ÚPmB je však uvedeno, ve kterých odůvodněných výjimečných případech není výše stanovené minimální plošné zastoupení potřeba dodržet. Smyslem a účelem stanovených výjimek není obcházení požadavků na ochranu zeleně v zástavbě, ale reakce na skutečnost, že v některých případech může být stanovený požadavek iracionální.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel požaduje u předmětné plochy změnit výškovou úroveň zástavby z úrovně 4 (9-22 m) na úroveň 5 (12-28 m). Pokud nedojde k úpravě dle požadavku podatele, tak se dle podatele povolený záměr na předmětné ploše dostává do rozporu s návrhem ÚPmB, což by dle podatele mohlo být limitující v případě případných potřebných úprav ve stavebním záměru.
U předmětné plochy se dlouhodobě počítá s výškovou úrovní 4 (9-22 m). Tato výšková úroveň je u předmětné plochy nastavena ve všech třech variantách konceptu ÚPmB, v prvním návrhu ÚPmB (Návrh 2020) a také v územní studii „Přestavbová zóna – Špitálka a okolí“ z roku 2021, která byla pro předmětnou lokalitu zpracována. Výšková úroveň 4 odpovídá sledované urbanistické koncepci rozvoje tohoto území pro utváření kompaktního města a je shodně vymezena také pro všechny plochy v okolí předmětné plochy. Dle návrhu ÚPmB je však možné nad uvedenou maximální výšku realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy a také je zde možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy, s maximálním sklonem 45°.
Zároveň platí, že pokud již bylo vydáno územní rozhodnutí, ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, je takový záměr přípustný, a to i v případě, že nebude odpovídat nově stanovené výškové úrovni.
Výšková úroveň 4 umožňuje také umístění tzv. lokální dominanty, a to až do výšky 40 m. Umístění lokální dominanty je přípustné u urbanisticky významných situací, které jsou podrobně popsány v kapitole 6.4.2 textové části výroku navrhovaného ÚPmB. Umístění dominant v jednotlivých záměrech je možné, nikoli však nárokové, a je závislé na konkrétním posouzení návrhu zejména s ohledem na okolní zástavbu a celkové kompoziční řešení lokality. Veškeré záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 umístěné ve sledované výseči chráněného pohledu na vedutu města je nutné pro jejich přípustnost vyhodnotit z hlediska jejich případného negativního působení na vedutu města.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1582

NÁMITKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348549
Příl.:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh nového územního plánu**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	[redacted]
Datum narození	
Trvalé bydliště	
Jsem občan města Brna	Jsme vlastníkem pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou. Katastrální území Bosonohy parc. č [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

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

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Děkujeme za změny oproti návrhu z roku 2020.

S ohledem na rozběhnutý projekt Dopravní a technické infrastruktury Bosonohy-Mlaty, který má již většinu kladných stanovisek dotčených orgánů a bude v letošním roce podán na stavební úřad v podobě žádosti o územní rozhodnutí, žádáme o přesunutí plochy pro komunikaci z pozemků p. č [redacted] na disponibilní pozemky projektu [redacted] tak, jak je zakreslena v projektové dokumentaci, kterou jsme poskytli Kanceláři architekta města i OÚPR MMB v rámci aktivního projednává ní projektu.

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

MMB/0348549/2021
Námitky

MMB/0348549/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na úpravu řešení podle probíhajícího územního řízení v lokalitě Bosonohy – Mlaty.
Záměr byl vyhodnocen jako přípustný podle současného územního plánu. Shodně jej lze vyhodnotit i podle ustanovení obecných podmínek využití území (kap. 6.2, str. 60).
Pozemek podatele v k.ú. Bosonohy je součástí Rozvojové lokality By-5 a současně v území, ve kterém je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-19.
Území bude zpřesněno územní studií Bosonohy, která bude podkladem pro komplexní změnu oblasti Bosonoh, tedy bude možné její zapracování ve všech územních souvislostech.
Poloha vedení navazujícího záměru By/31 včetně navazující sítě komunikací v lokalitě vychází z umístění obslužného koridoru s předpokladem oboustranné zástavby a optimální šířky bloků. Podrobnější využití bude zpřesněno v rámci řešení územní studie.
Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1236

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: 0348553

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail:	tel. č.
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Komín (610585) parc. č. [redacted]	

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

Městská část	Brno-Komín
Katastrální území	Komín (610585)
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	parc. č. [redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Kn-8 Za hřbitovem

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh - 1 ks celkový počet stran všech příloh - 5 str.

V Brně dne 26.06.2021	Podpis: … [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

Příloha formuláře
námitky/připomínky k upravenému návrhu
nového Územního plánu města Brna

lokalita Komín Za hřbitovem

červen 2021

STÁVAJÍCÍ STAV

Lokalita leží v městské části Brno-Komín v těsné blízkosti zástavby bytových domů při ulici Řezáčova. V katastru nemovitostí je evidována jako orná půda. Pozemky v předmětné lokalitě nejsou zemědělsky využívány. Je na nich umístěn neudržovaný travní porost a náletové dřeviny. Pozemky v lokalitě jsou převážně rovinaté. V okolí je situována socialistická panelová zástavba bytových domů a také několik drobných objektů sloužících rodinné rekreaci.

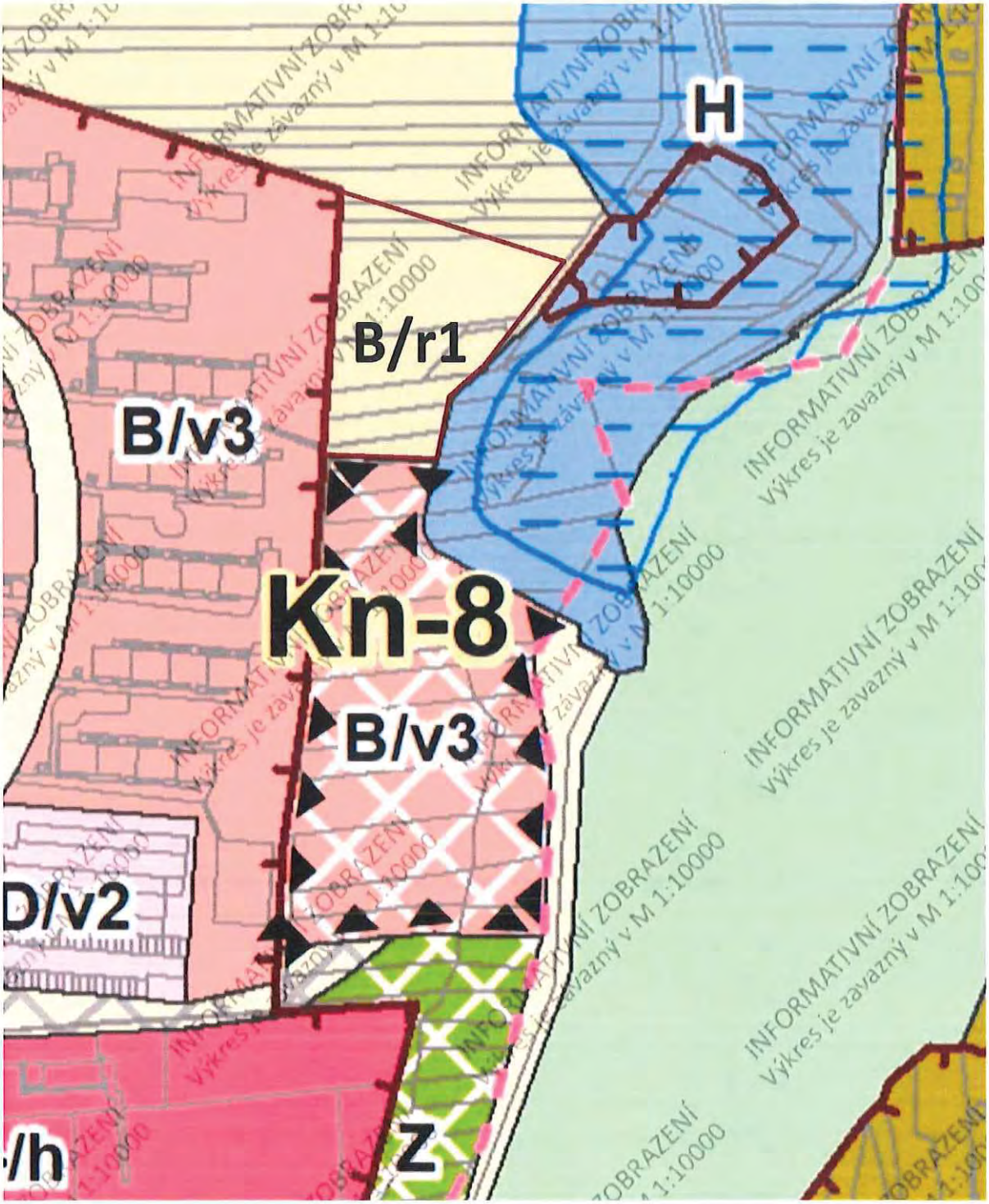
PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

- lokalita je zařazena jako plocha nestavební - volná, stabilizovaná plocha zemědělského půdního fondu

LIMITY ÚZEMÍ

- okolní zástavba bytovými domy
- suchý poldr umístěný v blízkosti
- napojení bytové zástavby na veřejné prostranství

UPRAVENÝ NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

PLOCHY BYDLENÍ - B

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH BYDLENÍ

- Hlavní je využití pro bydlení.
- Přípustné je občanské vybavení a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; objekty pro maloobchod jsou omezeny prodejní plochou do 1 000 m2.
- Podmíněně přípustná je nerušící výroba a služby a jiné využití za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou míru. Dále je podmíněně přípustné využití pro objekty pro maloobchod omezené prodejní plochou do 1 500 m2 za podmínky, že bude vhodnost situačního řešení prověřena v územně plánovacím podkladu. Podmíněně přípustná je případná dostavba ve stabilizovaných plochách bydlení ve struktuře volné, na kterých převažuje sídlištní zástavba (zpravidla zástavba panelových domů nebo obdobných bytových domů obklopených volně Závazná textová část 63 přístupnou zelení) za podmínky, že bude vhodnost situačního a hmotového řešení doložena podrobnějším podkladem.
- Nepřípustné je využití, u kterého nebylo prokázáno splnění podmínek podmíněné přípustnosti, zejména využití pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné charakteru daného území.

ZASTOUPENÍ ZELENĚ V PLOCHÁCH BYDLENÍ

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách bydlení je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

ODŮVODNĚNÍ POŽADOVANÉ ZMĚNY

- Předmětná lokalita byla nesprávně zařazena do funkční plochy zemědělské - A. Zpracovatel územního plánu nepřiléhavě vyhodnotil území tvořené pozemky, které nejsou zemědělsky využívány. Na předmětných pozemcích se nachází jedna oplocená zahrada a dále neudržovaná zeleň s náletovými dřevinami. Zemědělské využívání pozemků je zakončeno na pozemku parc. č. 5798 v kat. území Komín.
- Řešené území svojí polohou zapadá a doplňuje plochy bydlení v bytových domech a mělo by vytvářet přirozený přechod mezi bydlením v bytových domech a volnou krajinou nacházející se takřka v celém okolí.
- Předmětné území je dopravně napojeno asfaltovou účelovou komunikací, která propojuje rozsáhlé chatové lokality s městskými částmi Brno-Komín a Brno-Královo Pole.
- Pozemky v předmětné lokalitě jsou dostatečně velké na to, aby stavby na nich umístěné z hlediska urbanistického, vhodně doplňovaly okolní zástavbu na západ od řešeného území.
- Předmětné území bezprostředně navazuje na intravilán obce a je tedy logické území zahrnout do ploch bydlení s nízkým výškovým koeficientem a nízkou mírou zastavění tak, aby míra využívání předmětných pozemků s ohledem na stávající okolní bytovou zástavbu a plánovanou intenzivní zástavbu v rozvojové lokalitě Kn-8 (Za hřbitovem) byla co nejnižší.
- Vzhledem k tomu, že v předmětném území jsou umístěny vyšlapané komunikace od pěších, bylo by vhodné do územního plánu navrhnout systém komunikací pro pěší tak, aby byla zachována vysoká propustnost předmětným územím.
- Řešené území vytváří v návrhu územního plánu nelogický klín funkční plochy zemědělské, který je vymezen suchým poldrem, stávající zástavbou bytovými domy a rozvojovou lokalitou Kn-8 (Za hřbitovem).
- Předmětná lokalita se nachází v těsném sousedství stávající zástavby bytových domů.
- Předmětná lokalita přímo sousedí s rozvojovou lokalitou Kn-8 (Za hřbitovem), ve které bude umožněna rozsáhlá výstavba bytových domů.

MMB/0348553/2021
Námitky

MMB/0348553/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námitky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Území Komína mělo být dle Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018 (zejména pak dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF, jejíž dohodnuté řešení je součástí předmětných "Pokynů") řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami - v předmětné lokalitě vymezit plochu bydlení pouze v rozsahu dle platného ÚPmB, zbytek území ponechat jako nestavební plochu. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.

Návrh ÚPmB tak v dané lokalitě vymezil plochu zemědělskou, kterou je potvrzeno a stabilizováno stávající, ale prozatím také i požadované využití. Rozrůstání zástavby a zintenzivňování využití daného území je nežádoucí zejména z důvodu dalšího rozšiřování zastavěného území do volné krajině na úkor orné půdy s I. a II. třídou ochrany a vymezeného překryvného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a krajinného rázu, a to především v případě dosud nevyčerpaných návrhových a zastavitelných ploch vymezených v rámci k.ú. Komín (již v současném ÚP jsou tyto hodnoty vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy" (viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB).

Pro informaci uvádíme, že přirozenou složkou zemědělských ploch je vedle produkčního zemědělství (jako je např. pěstování obilí, ale také chov dobytka/koní či sadařství), také mimoprodukční funkce zemědělství jako např. remízky či stromořadí/větrolamy nebo zatravněné plochy, které jsou velice důležitou součástí těchto území zejména z důvodu retence vody, úkrytu a migrace zvěře apod.

Na základě uvedeného, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití předmětného území tedy plochy zemědělské na plochy zde dosud neprověřeného bydlení.

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

1581

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
...ního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348560
Příl.:

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
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: 7

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

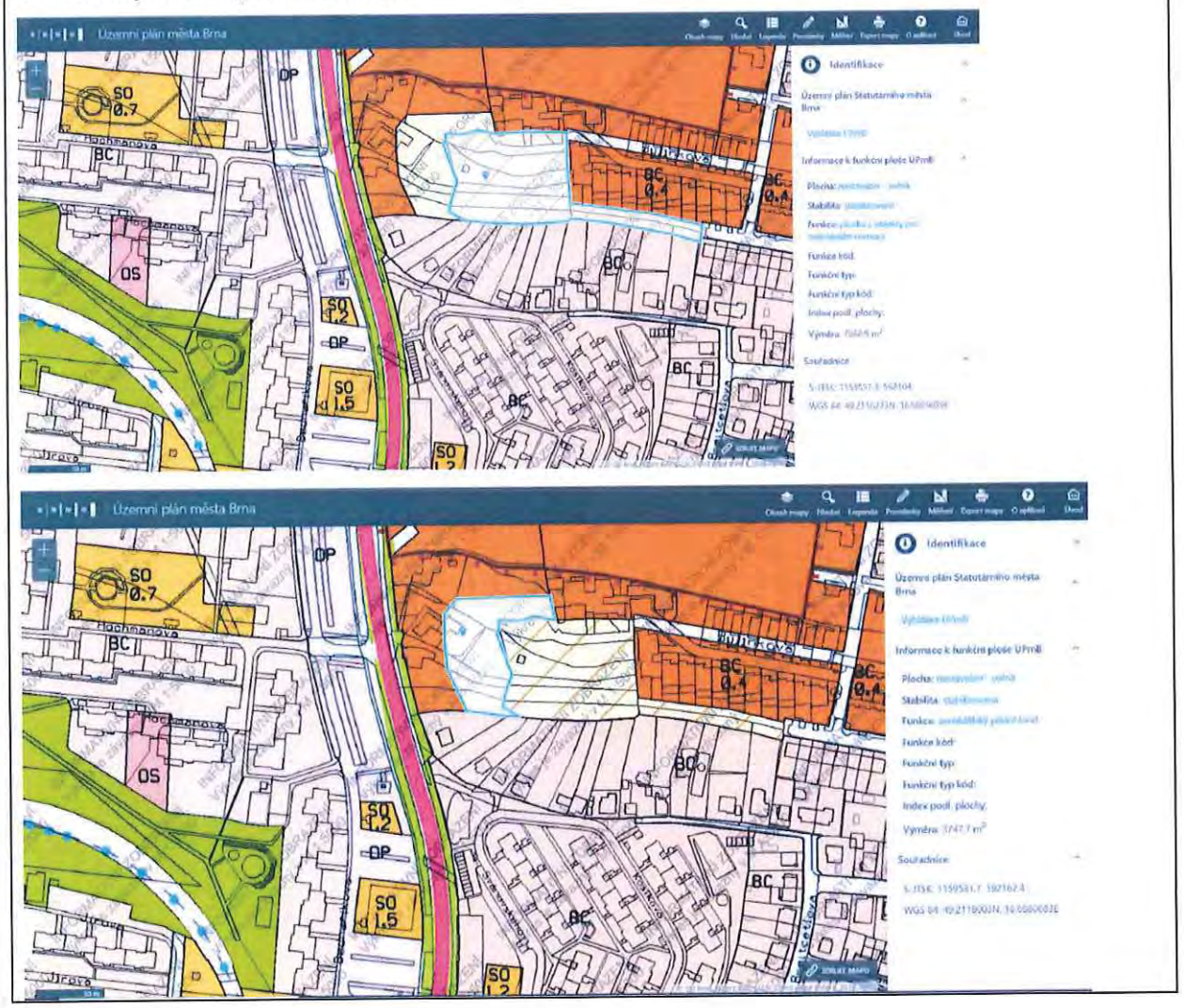
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna

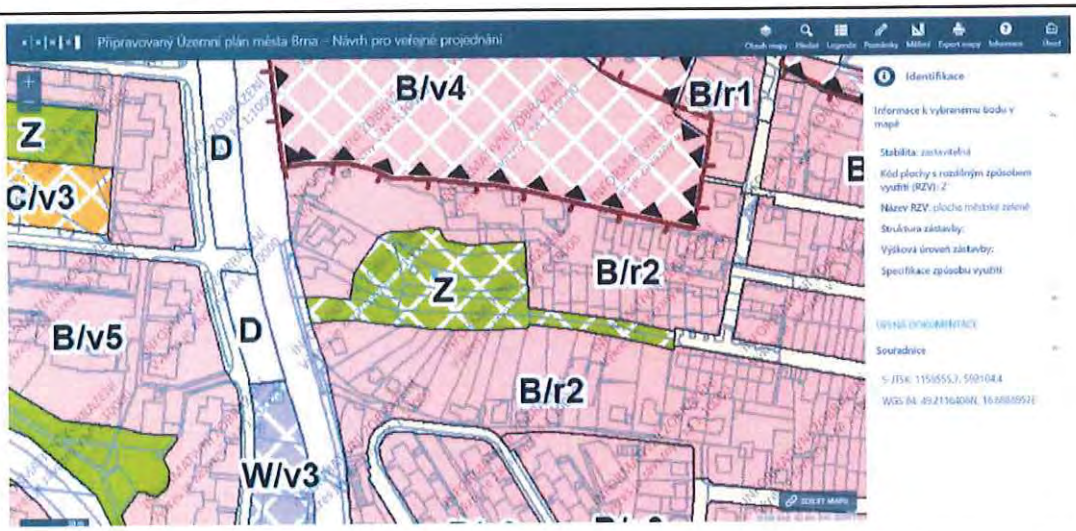


Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com

Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020



Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)

Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.

Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.

Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.

Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348560/2021
Námitky

MMB/0348560/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

1580

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348566
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

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

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Líšeň parc. č. [redacted]

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

Městská část	Brno - Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1*
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	**Li- 21**

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069, 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice, Markovičova a Střelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávající plochy zeleně , která je posledním místem přírody v silně urbanizovaném území. Tato plocha zeleně byla bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněna na plochu k bydlení.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

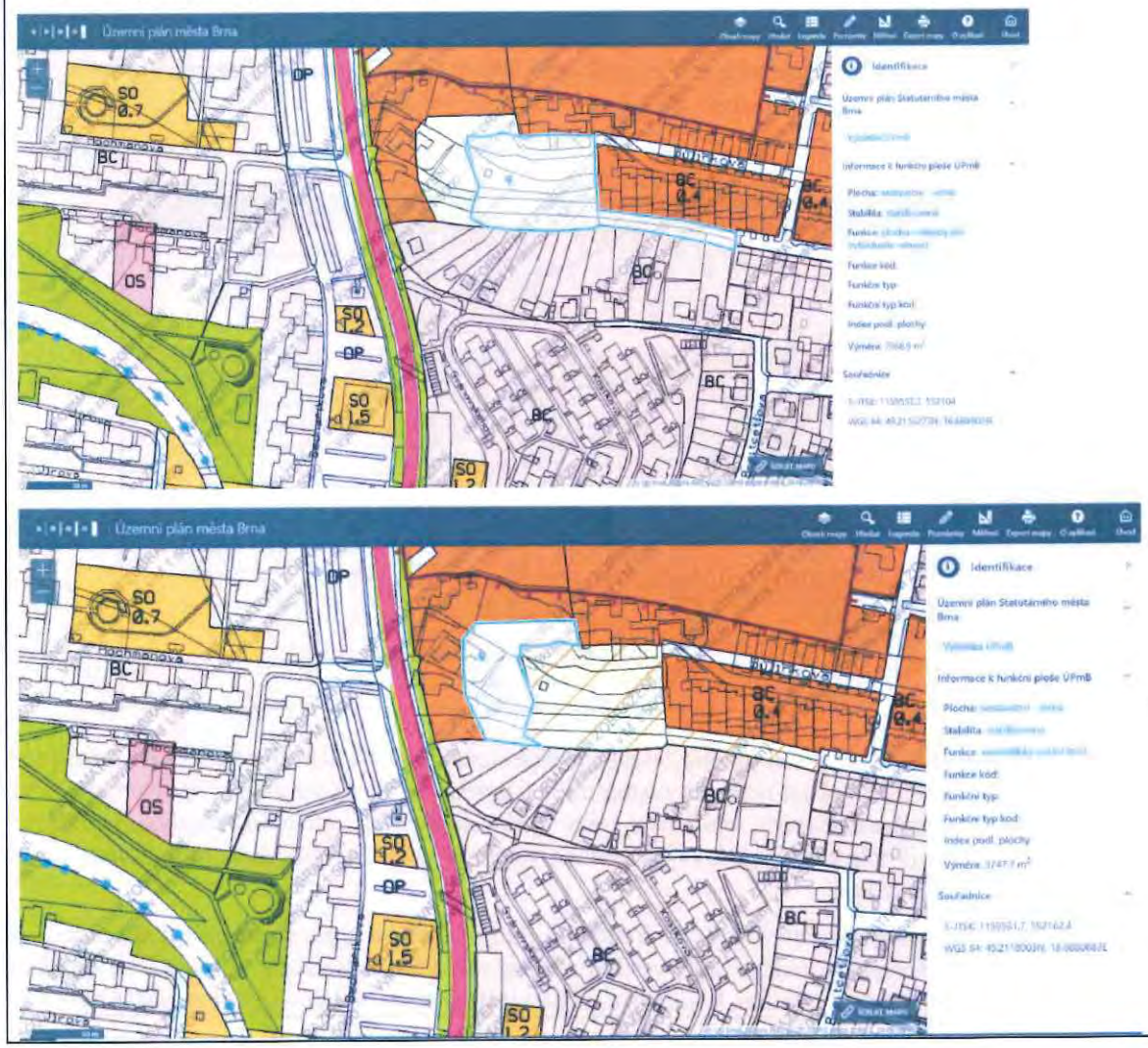
Požaduji, aby návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávající plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

Obr.: Platný územní plán města Brna



Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com

Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020

Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020

Tento návrh plně respektoval existenci plochy zeleně, jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)

Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně

odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.

Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.

Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice by dopravně bezpečnostní situace zhoršila i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.

Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávající plochy zeleně jako posledního místa přírody v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

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

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348566/2021
Námitky

MMB/0348566/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka.

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

1579

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348575
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	
Jsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území: Staré Brno parc. Č. [redacted]	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)	
Městská část	
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh: 2

Vážení,
dovoluji si uplatnit námitku proti zařazení části parcel č. [redacted] do plánované plochy určené pro městskou zeleň (označení „z“) v UPRAVENÉM NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB, jak je tento uveřejněn na stránce https://gis.brno.cz/ma/upmb-upraveny-navrh/ ke dni 28.6.2021.
Důvodem mé námitky je, že podle UPRAVENÉHO NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB má být parcela č. [redacted] podélně rozdělena a část je navržena jako budoucí plocha městské zeleně, což praktické využití parcely č. [redacted] ako plochu pro bydlení zásadně omezuje až znemožňuje, čímž by mi vznikla újma oproti možnosti využití podle v současností platného ÚPmB, či NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB.
Obě parcely (prakticky se jedná o parcelu [redacted] jsem v roce 2012 zakoupil společně s mojí ženou [redacted] jako pozemek s možností budoucí výstavby (podle stávajícího a platného ÚPmB je oblast určena pro smíšenou výstavbu) a tato parcela byla dále celá dle NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB určena pro oblast bydlení („B/r2“). Poukazuji v této souvislosti na fakt, že změna, která se týká parcely č. [redacted] v UPRAVENÉM NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB oproti NÁVRHU NOVÉMU ÚPmB nebyla nijak v jeho dokumentech odůvodněna, dále že požadavek na začlenění části parcely č. [redacted] do plochy

navržené jako městská zeleň nebyl žádnou z dotčených stran vznesen v rámci Opakovaného veřejné projednání a není také uveden v jeho Návrhu, nemá oporu v dokumentech které jsou uvedeny jako určující pro NÁVRH NOVÉHO ÚPmB (např. Územní studie Prověření vstupů do území v lokalitě Žlutý kopec) a nakonec, že předmětné podélné rozdělení parcely v soukromém vlastnictví, které omezuje její perspektivní využití dle stávajícího ÚPmB, není nijak materiálně ani procesně nutné.

Na základě výše uvedeného žádám, aby celá parcela č [redacted] tedy ve své stávající výměře [redacted] byla zahrnuta do plochy určené pro bydlení („B“) – B/r2 – tedy shodně jak je uvedeno v NÁVRHU ÚPmB z roku 2020.

Co se týče změně plochy zeleně, považuji za dostačující, pokud do této by byly zahrnuty jen sousedící parcely - např [redacted] která je navržena pro zahrnutí do městské zeleně, nemůže mít na celkový přínos zeleně dle UPRAVENÉHO NÁVRHU NOVÉHO ÚPmB žádný pozitivní vliv.

V Brně dne 28.6. 2021	Podpis: [redacted]

MMB/0348575/2021
Námitky

MMB/0348575/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Lokalita Žlutý kopec byla v Návrhu nového ÚPmB po prvním veřejném projednání (6/2020) upravena na základě podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, Ph.D., který byl uplatněn u pořizovatele dopisem č.j. MMB/0094779/2021 dne 28.2.2021 na základě doporučení Rady města Brna, které přijala na své schůzi č. R8/127.
Řešení upraveného Návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání vycházelo z ÚS Žlutý kopec (zpracovatel EA architekti s.r.o, rok 2021), tedy tak, jak bylo v zájmu místní samosprávy MČ Brno-střed i samosprávy města Brna. MČ i město tím vyjádřily vůli rozvoj Žlutého kopce - území dlouhodobě vymezeného v dosud platné ÚPD pro rozvoj bydlení - založit na aktuálním prověřeném řešení, které vzešlo z vítězného návrhu urbanisticko-architektonické soutěže, podrobněji dopracovaného ve výše uvedené územní studii.
Upravený návrh nového ÚP je vymezuje území Žlutého kopce pro stavební i nestavební využití. Plocha městské zeleně zakládá v celém území SB-3 veřejná prostranství, jednu ze složek veřejné infrastruktury ve smylsu §2 odst. 1 písm. m). bodu 4 stavebního zákona v platném znění). Trasování komunikací pro systém dopravní obsluhy svahu Žlutého kopce vychází s ÚS a je základem organizace území - budoucího systému ulic a od něj se odvíjející zástavby.
Navržená urbanizace území je ve veřejném zájmu a proto nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.

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

2236

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Li-21 Chmelnice**	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje Došlo dne: 28 -06- 2021 Č.j. MMB: 0348581 P==

Identifikační údaje podatele

Fyzická 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 Líšeň, parc č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky

■ K textové části	□ Ke grafické části	□ K procesu pořizování
Městská část	Brno - Líšeň	
Katastrální území	Líšeň	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	*5072/1 ,5072/2,5072/3,5075/1,5073,5074/1,5083;5084/8,5085, 5069*	

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:
□ ano
■ ne

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice změnil na parcelách 5072/1, 5072/2, 5072/3, 5075/1, 5073, 5074/1, 5083, 5084/8, 5085, 5069 v k.ú. Líšeň využití z plochy městské zeleně na plochu k bydlení - funkční a prostorové využití B/r/2. Změna je v rozporu s konceptem ÚPmB a návrhem ÚPmB z roku 2020.
Lokalita Li-21 má rozsah i na pozemky 5070/1, 5071, 5084/7, 5088/1

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje stávající charakter lokality. V již tak silně urbanizovaném území není žádný prostor k rozvoji další rezidenční zástavby, aniž by tato měla negativní efekt na stávající obyvatele lokality.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje, že daná lokalita je nadměrně dopravně zatížena zástavbou z let minulých a další dopravní zatížení by způsobilo kolaps dopravy na ulici Chmelnice.

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje existenci stávajícího biokoridoru v území, které je posledním místem zeleně v silně urbanizovaném území. Tento biokoridor byl bez zřejmého důvodu v upraveném návrhu (2021) ÚPmB změněn na plochu k bydlení.

Území nebylo klasifikováno jako biokoridor (tyto jsou specifikovány ve výkrese 6.0 Územní systém ekologické stability v Upraveném návrhu ÚPmB a v textu Závazné textové části nového ÚPmB, kapitola 5.10 – str. 56)

Namítám, že upravený návrh (2021) ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice nerespektuje skutečnost, že pěší prostupnost mezi ulicemi Chmelnice, Breicetlova, Novolíšeňská není možná. Jak z majetkových vztahů, kdy město Brno nevlastní v lokalitě žádný pozemek, po němž by bylo možné propojení provést, tak z technických důvodů - především velkého převýšení v průměru 23% mezi případnou přístupovou cestou v navrhované lokalitě a ulicí Novolíšeňskou.

Požadavek

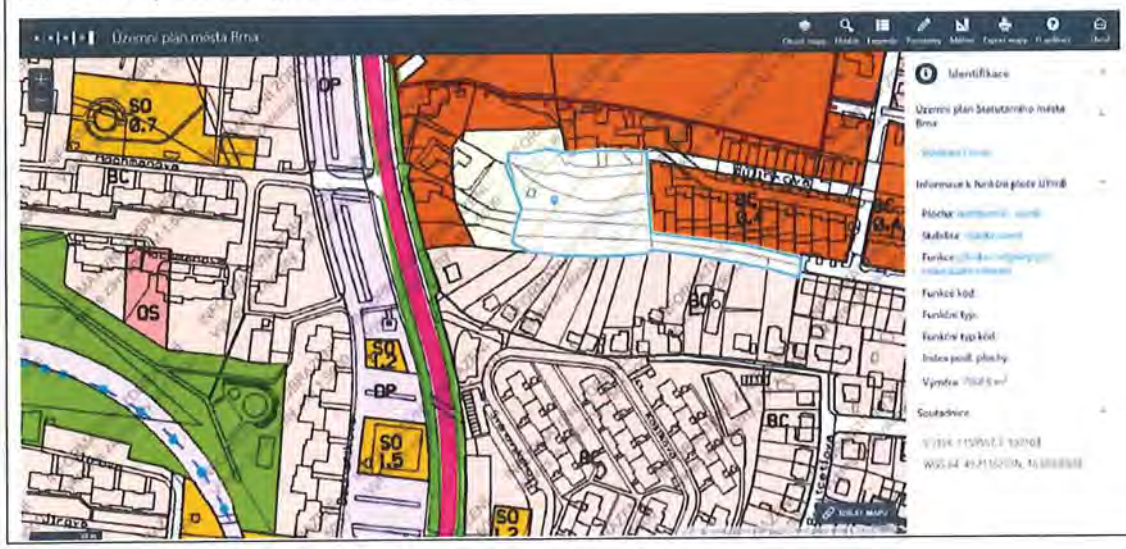
Požaduji, aby návrh ÚPmB – Lokality Li-21 Chmelnice byl zamítnut v plném rozsahu, navrhovaná změna není v žádném případě přínosná, neboť zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto uvažovanou změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

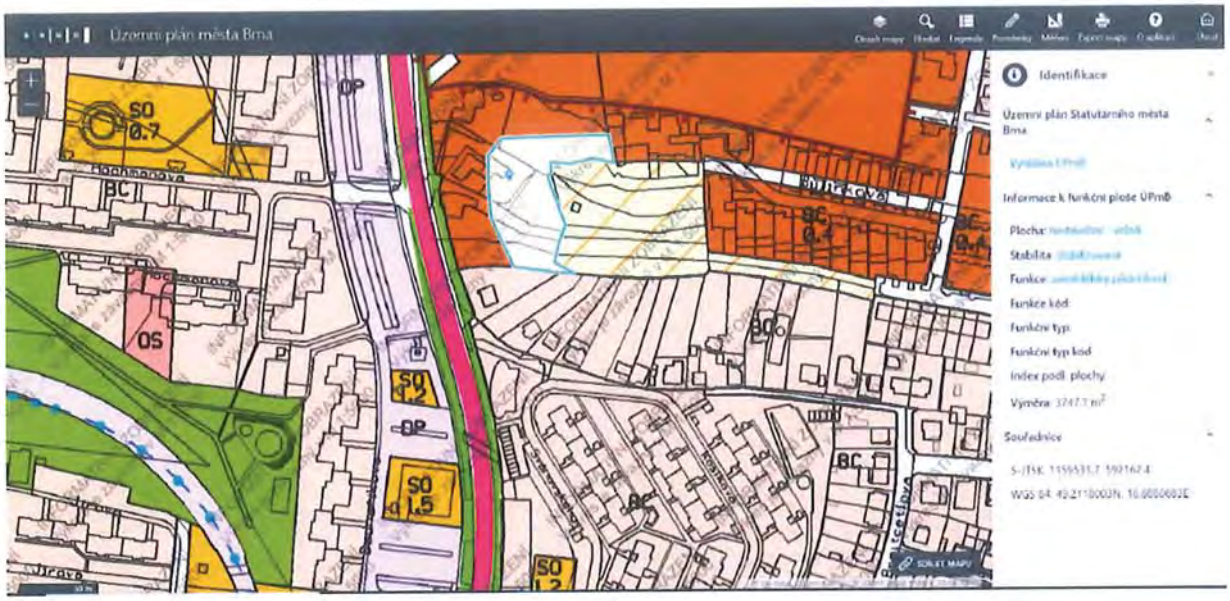
Požaduji dodržení návrhu územního plánu z roku 2020, který plně v souladu s konceptem ÚPmB respektoval existenci stávajícího biokoridoru, jako posledního místa zeleně v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

Zdůvodnění

Území dotčené navrhovanou změnou se nachází na konci ulice Chmelnice a je ohraničené přilehlými zahradami rodinných domů na ulici Breicetlova, Novolíšeňská a Bylinková. Aktuálně se jedná o poslední místo zeleně uprostřed zástavby v západní lokalitě Staré Líšně. Ještě před 15 lety byla celá tato oblast „zelená", ale kvůli masivnímu stavebnímu rozvoji na ulici Chmelnice (Tocháček, Inex) a nově vzniklé ulici Bylinkové v projektu Picador zůstala zeleň pouze zde na ploše cca 0,98 ha. Je důležité zmínit, že tento „zbytek zeleně" bude po realizaci velkého projektu „na poli" Rezidence Novolíšeňská skutečně posledním zbytkem přírody v obrovsky urbanizovaném území. Změna Li-21 Chmelnice znamená likvidaci poslední souvislé plochy zeleně v území a absolutní dopravní přetížení celého území severovýchodní části Staré Líšně.
Dle platného územního plánu se jedná o plochu nestavební stabilizovanou s využitím jako zemědělský půdní fond a plocha s objekty pro individuální rekreaci, tedy zahrady a zeleň o celkové výměře 11 717 m^2.

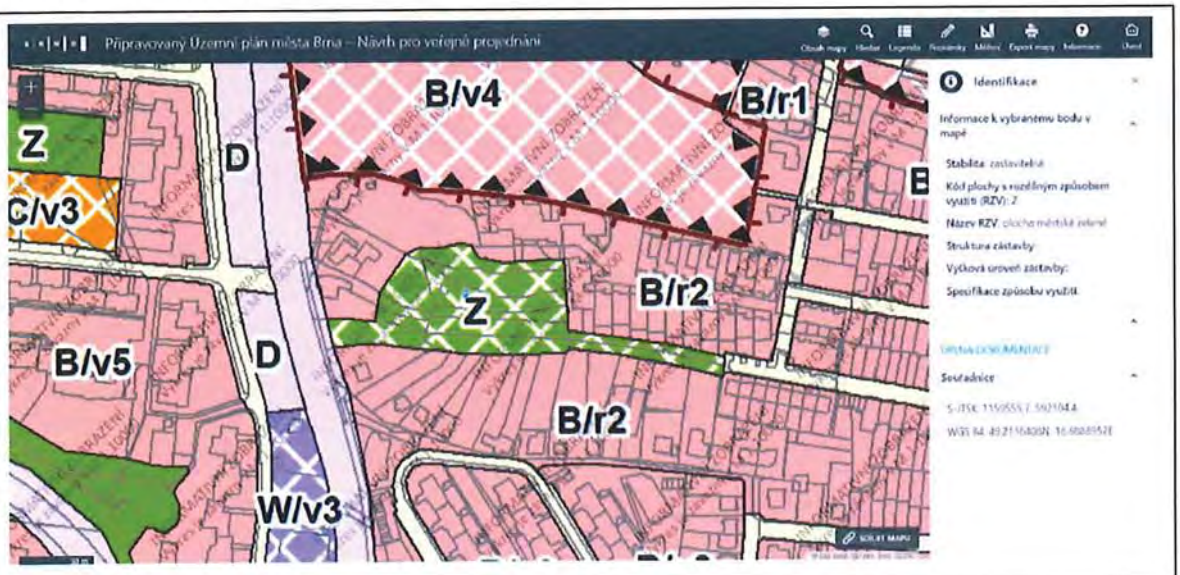
Obr.: Platný územní plán města Brna





Obr.: Stávající podoba lokality. Zdroj maps.google.com

Navrhovaný stav dle připravovaného ÚP 2020



Proces přípravy nového územního plánu města Brna probíhal fakticky celých uplynulých 20 let a teprve v roce 2020 po mnoha

přípravách byl zveřejněn návrh nového ÚP města Brna, který v maximální možné míře reflektoval všechny uskutečněné změny v rozvojových lokalitách v uplynulých letech. V tomto návrhu ÚP 2020 bylo řešené území zařazeno jako Z - plocha městské zeleně.

Obr.: Návrh ÚP města Brna 2020

Tento návrh plně respektoval existenci stávajícího biokoridoru, jako posledního místa zeleně v silně urbanizovaném území. Tento návrh byl kladně přijat nejen obyvateli ulice Chmelnice, ale i ostatních přilehlých ulic, kteří byli postiženi úbytkem zeleně, masivní výstavbou i enormním dopravním zatížením v uplynulých letech. Návh dával naději, že již tak přetížená lokalita nebude zatěžována další výstavbou i dopravou a bude zachován poslední zbytek zeleně.

V území se vyskytuje velké množství různých živočichů (hmyz, členovci, plazi, drobní savci, ptáci, ...) přispívající k velké biodiverzitě, jenž je jinak v silně urbanizované zástavbě staré i nové Líšně unikátní. Celoročně je využívána množstvím ptáků k hnízdění, zajištění potravy nebo jako migrační zastávka.

Mezi ptáky vyskytujících se během roku v této lokalitě se řadí dlask tlustozobý, budníček menší, červenka obecná, drozd zpěvný, holub hřivnáč, konopka obecná, kos černý, mlynařík dlouhoocasý, pěnice pokřovní, pěnkava obecná, poštolka obecná, rehek domácí, sojka obecná, stehlík obecný, strakapoud velký, strnad obecný, sýkora modřinka, špaček domácí, vrabec polní, zvonek zelený.

Ze strany obyvatel dané lokality nebyl tedy žádný důvod k podání námitek k tomuto návrhu ÚP 2020, stejně tak nedošlo ze strany městské části k uplatnění připomínek na zařazení řešeného území jako Z - plocha městské zeleně.

Upravený návrh připravovaného ÚP 2021, po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020

Po projednání připomínek k návrhu ÚP 2020 však vznikl návrh upravený s označením rozvojové lokality Li 21 – Chmelnice, který naprosto změnil pojetí dané lokality ze zeleně na plochu k bydlení s funkčním a prostorovým využitím B/r/2, které umožňuje tzv. rezidenční zástavbu s výškovým rozpětím 3–10 metrů pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a areály. Výška budov může být navýšena o jedno ustoupené podlaží o max. výšce 3,5 m nebo mít sklonitou střechu s výškou max 7,0 m. Výsledná výška budovy v lokalitě Li-21 tak může dosáhnout až 17 m.

Zařazení výškové úrovně 2 je i v rozporu se výškovou úrovní stávající výstavby v okolí. Ta je z 95 % ve výškové úrovni 1 (3–7 m), i když je jako plocha stabilizovaná uvedena ve výškové úrovni 2.

Navrhovaná výšková úroveň nerespektuje i genia loci, jak je zmiňováno v dokumentu Závazná textová část nového ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby.

Řešené území je srovnatelně velké jako nedávno realizovaný projekt Zahradní Město – Bylinková (13 500 m^2 vs. 11 716 m^2) se 17 RD, 4 BD s cca 120 obyvateli a 80 auty. V něm jsou realizované RD s výškou cca 6 m a BD s výškou do 10 m.

Plocha zeleně bude moci být omezena na 30 % disponibilního území tedy 3 515 m^2.

Dlouhodobá snaha o změnu ÚP v dané lokalitě od roku 2016

Tlak na změnu územního plánu řešené lokality je dlouhodobý, minimálně od roku 2016, kdy byla podána žádost na změnu ÚP ze strany majoritního vlastníka pozemků, které nabyl od majitelů zahrádek. Jednalo se o 45. soubor (2016) s označením čísla změny B30/16 a B31/16.

Samotná žádost byla na výstavbu objektu k bydlení. Nikoliv k vytvoření lokality s vysokou mírou zastavění, jak je uvedeno v upraveném návrhu, ale pouze k výstavbě jednoho objetku. Ten by musel splňovat požadavky dané stavebním zákonem a plně respektovat stávající zástavbu.

Zdůrazňuji, že i tato žádost na pořízení změny byla opakovaně zamítnuta a vyjádření městské části Brno-Líšeň bylo rovněž záporné.

Obr.: Výňatek z 45. soubor (2016) – Návrh na pořízení změn

B30/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5073, 5074/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*
B31/16	**MČ BRNO-LÍŠEŇ, k. ú. Líšeň, ul. Chmelnice, p. č. 5072/1-3, 5075/1** *Prověřit možnost změny funkčního využití plochy za účelem výstavby objektu k bydlení včetně přístupové komunikace.*

Textová část nového ÚPmB – odůvodnění příloha 1 a 2 karty lokality

Textové zdůvodnění navrhované změny uvádí „Lokalita se nachází v MČ Brno-Líšeň mezi ulicí Novolíšeňská a Chmelnice. V lokalitě se předpokládá výstavba nízkopodlažní rezidenční zástavby, která vhodně doplní okolní zástavbu. Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice, pouze pozemky přiléhající k ulici Novolíšeňská budou na ni napojeny. Vhodné by bylo zajistit pěší prostupnost územím mezi výše uvedenými ulicemi."

Reálný stav území navrhovanou změnu neumožňuje, návrh patrně vychází z „mapového podkladu" a nereflektuje reálné aspekty území.

Lokalita je již nyní po realizacích projektů firem Picador a Inex silně urbanizovaná a dopravní zátěž jak provozu tak parkování je na svých limitech. Tato skutečnost již neposkytuje žádný prostor pro rozvoj nové rezidenční zástavby.

Pro ilustraci uvádím návrh rezidenční zástavby nad řešenou lokalitou, který stávající zástavbu v území ještě více zahustí.

Obr.: Ideová studie BD Terasy Líšeň. Projekt navazující na probíhající územní řízení Bydlení Panorama - Rezidence Novolíšeňská (Zdroj: WIK ateliér – BD Terasy Líšeň)

Pěší prostupnost území

Upravený návrh ÚPmB uvádí „Požadavek pěší průchodnosti vychází jednak z obecných principů prostupné zástavby, ale zde také z nemožnosti obsluhovat lokalitu a její okolí hromadnou dopravou jinak než ze stávajících zastávek, takže pro přijatelnou docházkovou vzdálenost je nutno zajistit co nejkratší pěší vazby."

Namítám, že požadavek pěší propustnosti není možné splnit. Propojení s ulicí Novolíšeňská je možné realizovat pouze přes pozemek 5069 k.ú. Líšeň, který je v soukromém vlastnictví. Jeho sklon je 23% a šířka je pouze 17 m. Tyto parametry umožňují buď postavení RD při ulici Novolíšeňská nebo bezbariérového pěšího průchodu s nízkým sklonem, který bude celoročně průchozí a ze strany města Brna udržovaný včetně odhrnování sněhu. Takový pěší průchod zabere celou šířku pozemku. Jiné řešení by nesplňovalo přijatelnou docházkovou vzálenost k zastávkám MHD.

Doprava

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Většina území bude dopravně napojena na ulici Chmelnice … „

Namítám, že již dnes je ulice Chmelnice silně dopravně zatížená. Po nové výstavbě na ulici Bylinková bylo vytvořeno propojení mezi ulicemi Chmelnice, Markovičova a Bylinková. Důvodem bylo dopravně odhlehčit ulici Chmelnice. Změna však měla negativní dopad na obyvatele ulice Markovičové, která byla do té doby slepá. Obyvatelé Markovičové změnu vnímají velmi negativně. Šíře ulice Markovičové, průjezdnost a možnosti parkování jsou za hranicí její kapacity.

Navrhovaná výstavba pro 80 obyvatel by přinesla do oblasti dalších 50 automobilů, s výrazným negativním dopadem na stávající obyvatele všech tří ulic.

Obr.: Ulice Chmelnice, parkování po obou stranách komunice neumožnuje plynulý obousměrný provoz.

Obr.: Ulice Markovičova, možnost průjezdu vozidel IZS je snížená. Šířka vozovky nemá dostatečnou kapacitu pro projíždějící i parkující vozidla po obou stranách ulice.

Velmi problamatické je napojení celé oblasti na hlavní ulici Šimáčkovu. Výjezd je velmi nepřehledný.

Křižovatce předchází spojení ulic Štítného a Střelnice. V jejich křížení je nepřehledná křivovatka vytvářející nebezpečné situace. Do křižovatky není možné z technických důvodů umístnit bezpečnostní zrcadlo.

Křižovatka Střelnice a Šimáčkové zajišťuje výjezd z ulic Střelnice, Šimáčkova, Štítného, Chmelnice, Markovičova, Kubelíkova, Bylinková, Houbařská. Řádově se jedná o stovky automobilů. Na ulici Houbařské se realizuje záměr 16RD. Tj. minimálně dalších 25 aut. Novou výstavbou na ulici Chmelnice se dopravně bezpečnostní situace zhorší i zde o dalších 50 aut.

Obr.: Výjezd z ulice Střelnice na ulici Šimáčkovu.

Zdůrazňuji, že v dané lokalitě probíhá postupná přestavba RD s jedním bytem na RD s až třemi byty. Děje se tak i přesto, že v lokalitě není dostatek parkovacích míst. Tato skutečnost bude stav dopravy v celém lokalitě zhoršovat i bez navrhované změny.

Technická infrastruktura

Upravený návrh ÚPmb uvádí „Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě: napojení splaškových vod na stávající splaškovou kanalizaci, odvedení dešťových vod do stávající dešťové kanalizace".

Namítám, že kapacita dešťové kanalizace je v lokalitě nedostatečná. Už v rámci realizace nové výstavby na ulici Bylinková a realizací BD na rohu ulic Markovičové a Chmelnice musel být odtok deštové vody řešen retencí a vsakem v místě jejího dopadu.

Počet obyvatel

Upravený návrh ÚPmb uvádí „výměr lokalitay 0,98ha, počet obyvatel 83, pracovní příležitosti 17".

Namítám, že uvedená lokalita má 1,17 ha. Počet obyvatel 83 je obdobný jako má nově postavená ulice Bylinková se 17 RD a 4 BD. Takové množství obyvatel bude při současné automobilizaci znamenat minimálně 50 nových automobilů, na které není lokalita připravena ani dimenzována. Zároveň v kombinaci s již probíhající nebo plánovanou výstavbou dojde k enormní zátěži na stávající obyvatele, dopravní a technickou infrastrukturu, která na ni není připravena.

Závěr

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným a prezentovaným informacím musím konstatovat, že upravený návrh ÚPmB 2021 Rozvojová lokalita – Li 21 – Chmelnice zásadním způsobem sníží kvalitu bydlení všech obyvatel lokalit dotčených touto změnou, zejména v oblasti životního prostředí a dopravy.

Vzhledem k majetkovým vztahům nebude možné dodržet požadovanou pěší propustnost územím a krátkou docházkovou vzdálenost k zastávkám MHD.

Požaduji dodržení původního návrhu územního plánu 2020, který plně respektoval existenci stávajícího biokoridoru jako posledního místa zeleně v silně urbanizovaném území, zařazením do kategorie Z – Plocha městské zeleně.

V Brně dne	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348581/2021
Námitky

MMB/0348581/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Lokalita Li-21 byla vytvořena po prvním veřejném projednání návrhu ÚPmB na základě akceptování námitky vlastníka jednoho z dotčených pozemků, který se v rámci podání námitky po prvním veřejném projednání ohradil proti navržené ploše městské zeleně. Vzhledem k četnému počtu námitek vlastníků okolních pozemků, nesouhlasu MČ a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ, určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto rozvojovou lokalitu v návrhu nového ÚPmB nevymezovat. Plocha bydlení ale zůstane ponechána na pozemku p.č. 5069 v k.ú. Líšeň, kde byla po prvním veřejném projednání zohledněna námitka vlastníka. Pro úplnost uvádíme, že tato lokalita není vedena v územím plánu jako biokoridor územního systému ekologické stability (viz výkres U6 Ochranné režimy aktuálně platného ÚPmB) a není pro tuto funkci ani plánována.

2235

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

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

Identifikační údaje podatele

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Líšeň parc. č.	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
Č.j.: 0348588

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)	5049/24
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

1	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská stanovil na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň funkční a prostorové využití B/v4 v rozporu s konceptem ÚPmB, který pro dané území stanovil hodnotu B/d2.
2	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská neřeší odpovídající občanskou vybavenost.
3	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu s požadavky a cíli zadání územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna.
4	Namítám, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská je v rozporu se Smlouvou o výstavbě veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci stavby Obytný soubor „Rezidence Novolíšeňská“, Brno-Líšeň, uzavřené mezi majitelem pozemku na parcele p.č. 5049/24 v k.ú. Líšeň a Statutárním městem Brnem dne 26.9.2018. V ní je definovaná přesná podoba výstavby v první i druhé etapě výstavby.
5	Namítám, že upravený návrh ÚPmB v části 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby definuje nejnižší přilehlý bod upraveného terénu vzhledem k přístupovým veřejným prostranstvím a odchyluje se od obvyklé praxe stanovení výšky budovy. Ve svažitém terénu s omezeným veřejným prostorem bude docházet k manipulaci s výškou budovy a umožní postavit vyšší budovu, než je v lokalitě přípustné.
	Schvaluji, že upravený návrh ÚPmB – Lokality Li-15 Houbařská řeší pěší propojení ulic Bylinková, Markovičova a Chmelnice s ulicí Novolíšeňská. Toto propojení zajišťuje přijatelnou docházkovou vzdálenost na veřejnou hromadnou dopravu.

Požadavek:

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

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

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

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

Zdůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

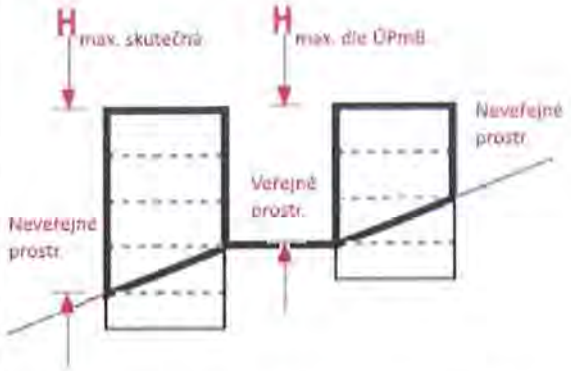
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

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

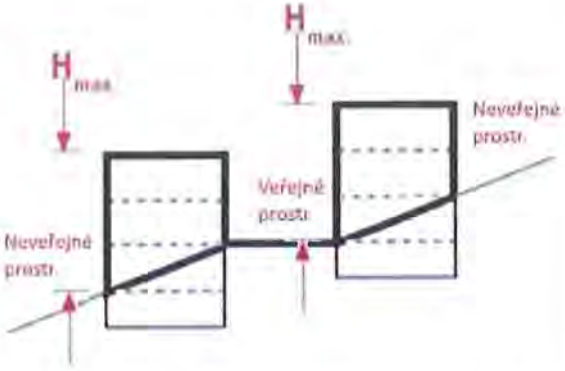
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu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

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

obr. 1



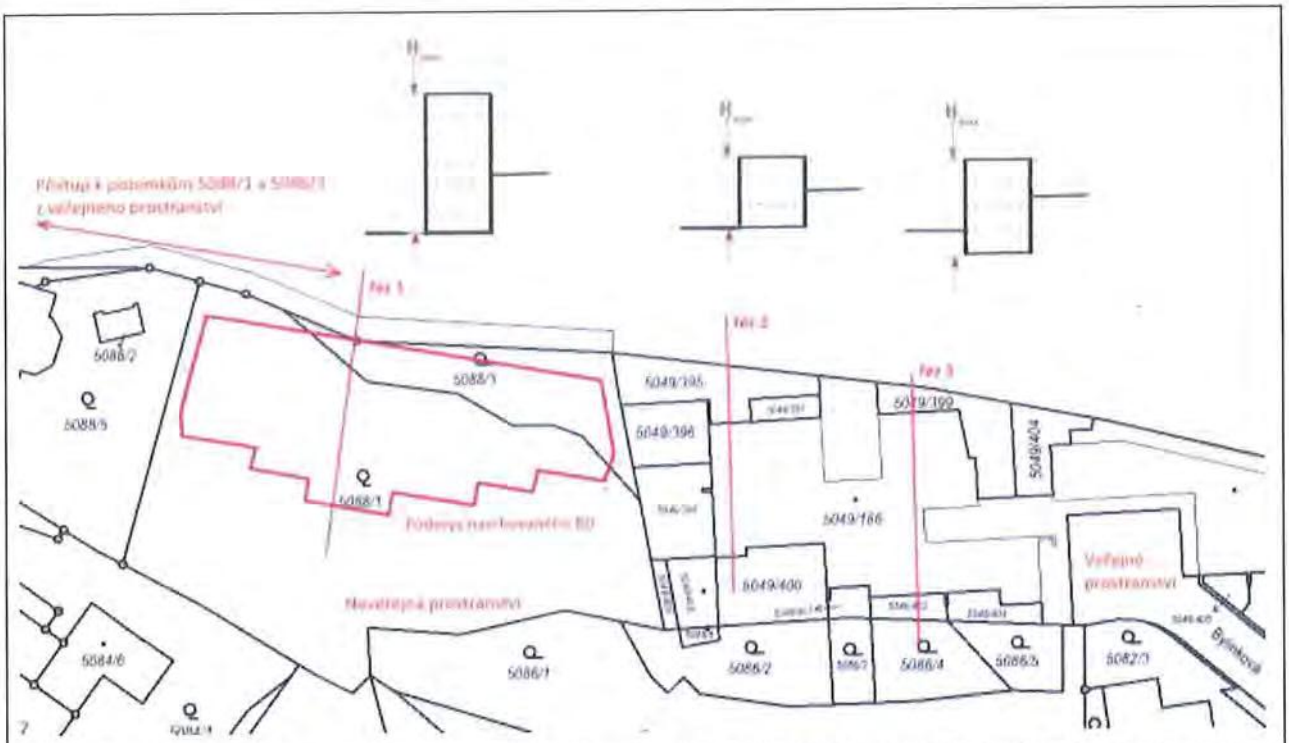
obr. 2



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

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

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



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

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

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

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

V Brně dne 28.6.2020	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348588/2021
Námitky

MMB/0348588/2021

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

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

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

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

MMB/0348588/2021
Námitky

Námitka č.5

<u>Výrok:</u>

Námitce se nevyhovuje.

<u>Odůvodnění:</u>

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.

Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.

Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.

Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.

K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

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

1578

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Identifikační údaje podatele		Došlo dne: 29-06-2021
	Fyzická osoba/právnická osoba	Č.j. MMB: 0348592
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]	Příl.:
Datum narození/ Identifikační číslo		
Adresa		
Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~ vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Bohunice parc č.	

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování
Městská část	BRNO-BOHUNICE	
Katastrální území	BOHUNICE	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	LOKALITA Be 1	
Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ - grafická příloha ☐ ano ☐ ne - další přílohy	Nesouhlasím s převedením zemědělského pozemku v bývalé zahr. škole v BOHUNICÍCH do tzv. rezervy a požaduji převést ho na trvalou zeleň a to z těchto důvodů: Doprava na ul. LÁNY je zoufalá, denně jí projíždí 25000 aut a stav stále narůstá. Důsledky zvýšené dopravy: nadměrná hlučnost, prašnost, jedovaté zplodiny, karcinogeny a každá další výstavba by tento zoufalý stav ješ[redacted]	
V BRNĚ dne 28.6.21	Podpis [redacted]	

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348592/2021
Námitky

MMB/0348592/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námitce je vysloven nesouhlas s vymezením územních rezerv pro bydlení na plochách bývalé zahradnické školy v lokalitě Be-1, zejména z obavy z navýšení dopravní zátěže.

V lokalitě Be-1 byly na zbytkových plochách ZPF u bývalé zahradnické školy navrženy plochy stavební (bydlení a veřejná vybavenost) již ve všech variantách Konceptu. V roce 2011 byl školský provoz přesunutý do Rajhradu u Brna a následně bylo hledáno nové vhodné využití. V roce 2017 byla proto pořízena územní studie (ÚS) "Bohunice, ul. Lány" (zpracovatel Ing. Arch. Jenčková) jako územně plánovací podklad (ÚPP) pro změnu ÚPmB. Cílem ÚS bylo vytvořit komplexní řešení území ve vztahu k okolním plochám. Území přímo navazuje na zastavěné území, od volné krajiny je naopak jasně odděleno vodním tokem, železnicí a dále dálnicí. Logická je tedy preference stavebního rozvoje území. V Návrhu ÚPmB (06/2020) byly v lokalitě Be-1 podle zpracovaných podkladů (ÚPP) vymezeny rozvojové plochy pro bydlení, ale toto řešení odmítla ve svých připomínkách, mimo jiné, také MČ – Bohunice.

Na základě rozhodnutí Rady města Brna (dle usnesení na schůzi RMB č.R8/127) uplatnil určený zastupitel, radní pro územní plánování RNDr. Filip Chvátal, PhD. u pořizovatele připravovaného Územního plánu města Brna – Odboru územního plánování a rozvoje MMB, ve smyslu § 53 odst. (1) zákona č. 183/2006 sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, podnět, aby vyhodnocení výsledků projednání dokončil v souladu s doporučením RMB. RMB doporučila zachovat navrhované řešení na k.ú. Bohunice s tím, že zastavitelné plochy B/r2, B/v3 a B/k4 v lokalitě Be-1 budou vymezeny jako územní rezervy pro bydlení kromě části plochy B/r2 v zastavěném území u nárožní plochy komunikace a prostranství místního významu. Dořešeny budou zbytkové plochy stávající stabilizované plochy OS z platného ÚPmB tak, aby neznemožnily sledovat budoucí záměry v lokalitě.

Po zpracování podrobnějších prověřovacích podkladů budou vyhodnoceny dopady do území a až následně na základě podrobného posouzení bude rozhodnuto o dalším využití vymezených rezerv. V tuto chvíli je předčasné předjímat výsledky prověření, protože z územního hlediska se nejedná o návrhy funkčních ploch RZV (určených k okamžité zástavbě), ale o prvky, které budou ve větší podrobnosti teprve prověřeny. Zvýšení dopravní zátěže v území tedy plochy územních rezerv generovat nebudou. Na základě výše uvedeného nelze doporučení z námitky zohlednit.

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

2234

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
28 -06- 2021
0348600

Identifikační údaje podatele	
	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	tel. č.
Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna	
~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou	
katastrální území Líšeň 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)	5049/24
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-15 Houbařská

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

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

Požadavek:

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

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

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

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

Zdůvodnění:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

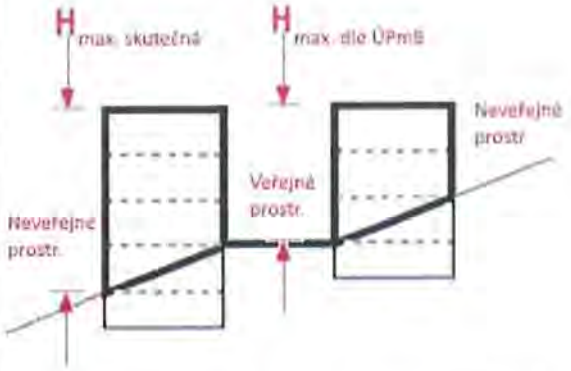
Upravený návrh ÚPmB specifikuje výšku budovy. Výška budovy je měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu budovy, která je orientovaná k přístupovým veřejným prostranstvím (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky.

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

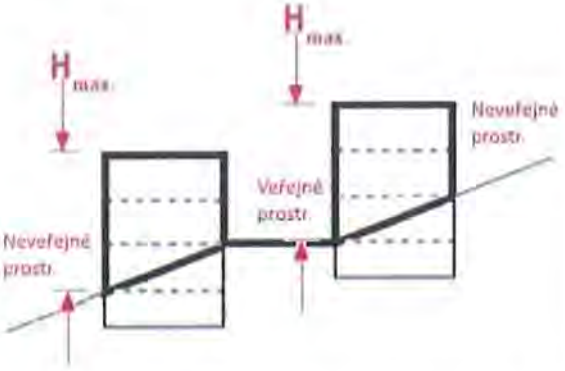
Ve svažitém terénu umožní postavit různě vysoké budovy. Budova umístěná v ulici rovnoběžné s vrstevnicí svahu umožní při stejné výškové úrovni definované v upraveném návrhu ÚPmB postavit různě vysoké budovy. Budovy položené níže ve svahu budou mít skutečnou výšku větší než budovy položené výše ve svahu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

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

obr. 1



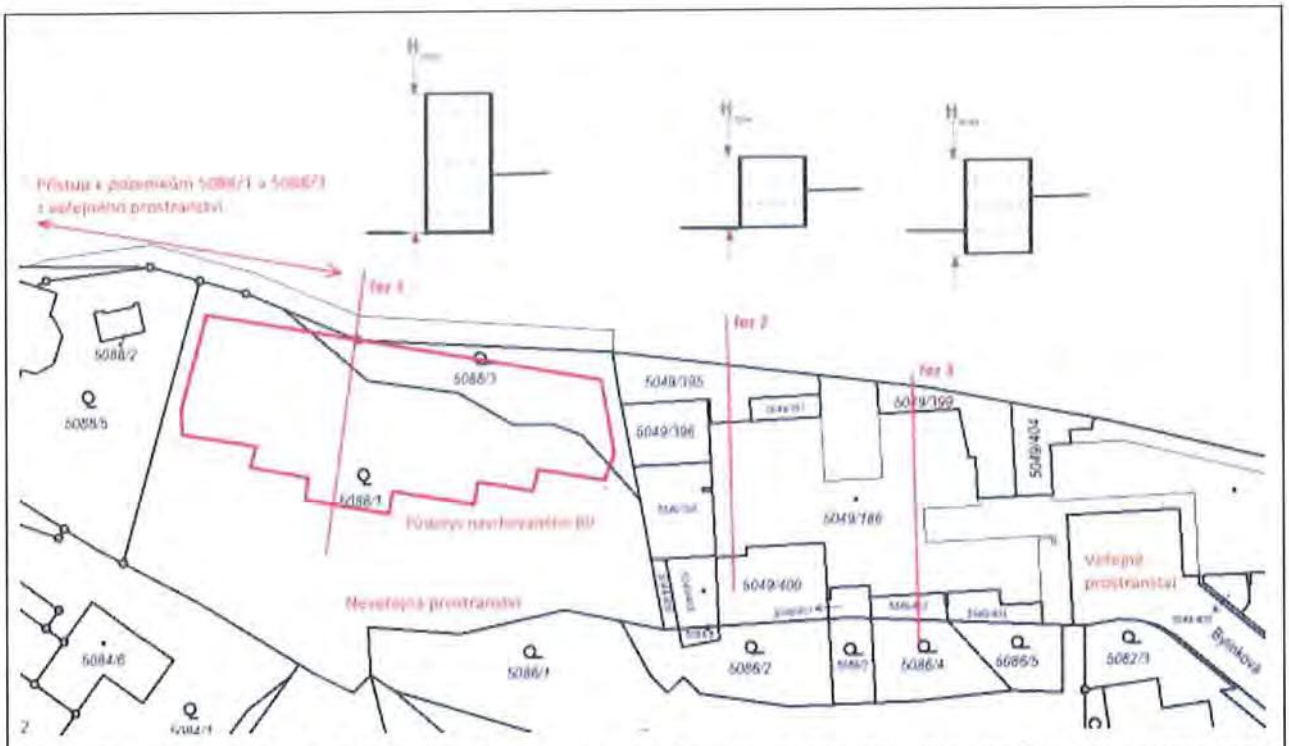
obr. 2



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

Příkladem může být oblast ulice Chmelnice a Bylinková v Líšni. Poslední nezastavěné pozemky jsou 5088/1 a 5088/3. V upraveném návrhu ÚPmB je v oblasti povoleno B/r2, maximum jsou 3 podlaží (10 m) a jedno ustupující podlaží. Maximální výška budovy se bude počítat z horní hrany údolí, tedy zcela opačně než u stávající výstavby. Rozdílný způsob výpočtu výšky budov z upraveného návrhu ÚPmB umožní realizovat až 6podlažní budovu.

Konkrétně uvádím, že majitelům okolním pozemků, byl majitelem pozemků 5088/1 a 5088/3 představen koncept výstavby bytového domu o 5 podlažích. Viz obrázek níže.



Město Brno je umístěno ve výškově členitém terénu. V něm způsob výpočtu výšky budovy hraje významnou roli. Definice výšky budovy použitá v ÚPmB umožňuje investorům značnou flexibilitu, která vytváří nerovnováhu mezi existující a novou výstavbou. Výsledkem budou nové spory mezi investory a účastníky řízení. Pokud byl záměrem pořizovatele ÚPmB vnést do podoby nové výstavby přehlednost a jednoznačnost, která u stávajícího výpočtu IPP chyběla, děje se pravý opak.

Jak z definice podnikání vyplývá, činností podnikatelů je dosažení zisku na vlastní náklady, odpovědnost a riziko. Dále platí, že podnikatelé se snaží maximalizovat zisk. Toto očekávání je však v ostrém kontrastu s urbanismem a územním plánováním, které zohledňuje urbanistické, společenské, sociální, ekologické a hospodářské parametry, tak aby vytvářely soudržnost společenství obyvatel.

Bez zcela jasných pravidel nebude ÚPmB naplňovat požadavky stanovené pro územní plánování zákonem.

Proto požaduji, aby metodika výpočtu výšky budovy byla založena na běžně užívané praxi, a to výpočtem od nejnižšího bodu přilehlého terénu.

V Brně dne 28. 6. 2021	Podpis: [redacted]

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348600/2021
Námitky

MMB/0348600/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Požadavek na snížení výškové úrovně v předmětné části lokality Li-15 dle vydaného ÚR uplatnila v připomínce MČ Brno-Líšeň již při veřejném projednání v 06/2020.
Požadavek na snížení výškové úrovně z 4 na 3 v návrhové ploše bydlení na pozemku parc. č. 5049/24 k. ú. Líšeň z důvodu vydaného územního rozhodnutí zpracovatel nového ÚPmB ověřil a došel ke zjištění, že výšková hladina B/v4 je nastavená správně, ke snížení není tedy důvod. Proto byl do opakovaného veřejného projednání v 06/2021 návrh ÚP předložen s vymezenou plochu B/v4 beze změny výškové úrovně.
Námitce na snížení výškové úrovně na zástavbu do 10 m a na stanovení struktury zástavby nízkopodlažní rezidenční vyhovět nelze, prostorová specifikace v ploše bydlení specifikace výškové úrovně odpovídá právnímu stavu v území na základě vydaného rozhodnutí.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Návrh v celé lokalitě přebírá funkční využití ploch B dle platného ÚPmB, nedochází k jejich zásadnímu rozšíření nad rámec daného v platném ÚPmB, tj. ani k i intenzitě využití obyvateli bilancované pro stávající ÚPmB. V daném území nejsou v platném ÚPmB plochy pro vybavenost, které by byly dnes pro řešení potřeb určeny, vymezeny. V Li-15 regulativ ploch B v novém ÚP připouští větší možnost využiti plochy i pro občanskou vybavenost. Potřeby tak bude možné řešit v rámci vymezených ploch B, tím je námitce po věcné stránce alespoň částečně vyhověno.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Část lokality Li-15 při ulici Novolíšeňská má vydané platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz u bodu č.1), a to dle závazných regulativů dle platného ÚPmB; tím je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit. Posouzení souladu s cíli a úkoly pro záměr Obytný soubor Podbělová, Brno-Líšeň provedl OÚPR MMB v rámci vydání závazného stanoviska v 04/2021.
Soulad s cíli a úkoly ÚP je na základě vydaných právních aktů dle stavebního zákona naplněn.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
Podatelka v podání nespecifikuje, v čem konkrétně spatřuje rozpor s uvedenou smlouvou. S ohledem na charakter smlouvy a námitky uplatněné k návrhu ÚPmB lze předpokládat, že za rozpornou považuje patrně problematiku uplatněnou i v dalších částech podání, tedy zejména otázku veřejné vybavenosti, infrastruktury, výškové zástavby a souvisejících náležitostí. S ohledem na platné územní rozhodnutí na výstavbu (viz vypořádání zejména u bodů č. 1 a 3 vypořádání) je o způsobu využití území po právní stránce rozhodnuto a nový ÚP musí tento stav budoucího stavebního využití respektovat a zohlednit.

MMB/0348600/2021
Námitky

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání v 06/2020 požadavkem na zpřesnění a konkretizaci způsobu určování výšky zástavby zabýval: V textové části ÚP v kap. 6.4.2 Specifikace výškové úrovně zástavby upravil znění 3. odstavce a v textové části Odůvodnění kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby doplnil znění kapitoly o další text, včetně popisu "vztažného bodu pro měření výšky". Takto upravené obě textové části byly předmětem projednání v 06/2021.
Zpracovatel nového ÚP je garantem odbornosti a správnosti navrženého řešení a dle svého posouzení a uvážení doplnil na základě pokynu kapitoly v nezbytné míře tak, aby umožnily objektivní posuzování výškové regulace stavebních záměrů.
Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Podatelem uváděná obvyklá praxe, pokud je uplatňovaná ve vztahu zpřesnění aplikace posuzování podlažnosti zástavby (podzemní podlaží/nadzemní podlaží) pro potřeby výpočtu indexu podlažních ploch dle dosud platného ÚPmB, nemůže být aplikována pokud předmětem posouzení výšky zástavby není rozdělení na podzemní a nadzemní podlaží, ale je sledována skutečná výška zástavby od vztaženého bodu.
Nový ÚP nastavuje prostorovou specifikaci jiných způsobem: zástavba v plochách bude posuzována dle výškové úrovně v ploše a dle podmínek využití vyplývajících z kap. 6.4.2.
K problematice plánované zástavby na uvedeném pozemku v části lokality Li-15, která je podatelem uváděna jako příklad, odkazujeme na bod 1 - zástavba s vydaným územním rozhodnutím, platí ustanovení uvedené v textové části v kap. 6.2. na str. 60.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1577

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 29 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348601
Příl.:

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
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 ..Žebětín..... parc. č. ..... [redacted] .....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted] B15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B 15- ZN3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh... 0.....celkový počet stran všech příloh.....1.....

Připomínka
Podávám připomínku, proti zahrnutí Lokality B 15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem, **do územní rezervy**. Žádám, aby byla lokalita B 15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem navrácena zpět do plochy bydlení – plochy stavební, tak jak byla navrhována v původní variantě č. 1 Navrhovaného ÚP města Brna.
Dotčená lokalita leží v obytném souboru intravilánu Městské části Brno Žebětín a dořešuje dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulic.
Důrazně nesouhlasím se zařazením výše zmíněné lokality do územní rezervy.
Děkuji

V Brně.... dne .....29.6.2021.	Podpis: [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0348601/2021
Námitky

MMB/0348601/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Připomínku k lokalitě Zn-3 západně ulice Dlážděná MČ Brno-Žebětín uplatnila po prvním veřejném projednání, podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.
Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřila souhlas.
Na základě vůle samosprávy města Brna i samosprávy MČ k omezení rozvoje MČ Brno-Žebětín nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

2233

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ ~~sídlo~~	
E-mail:	tel. č.
Jsem - ~~nejsem~~*	

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Žebětín parc. č [redacted]

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28. 06. 2021
Č.j. MMB: 0348608
Příl.:

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

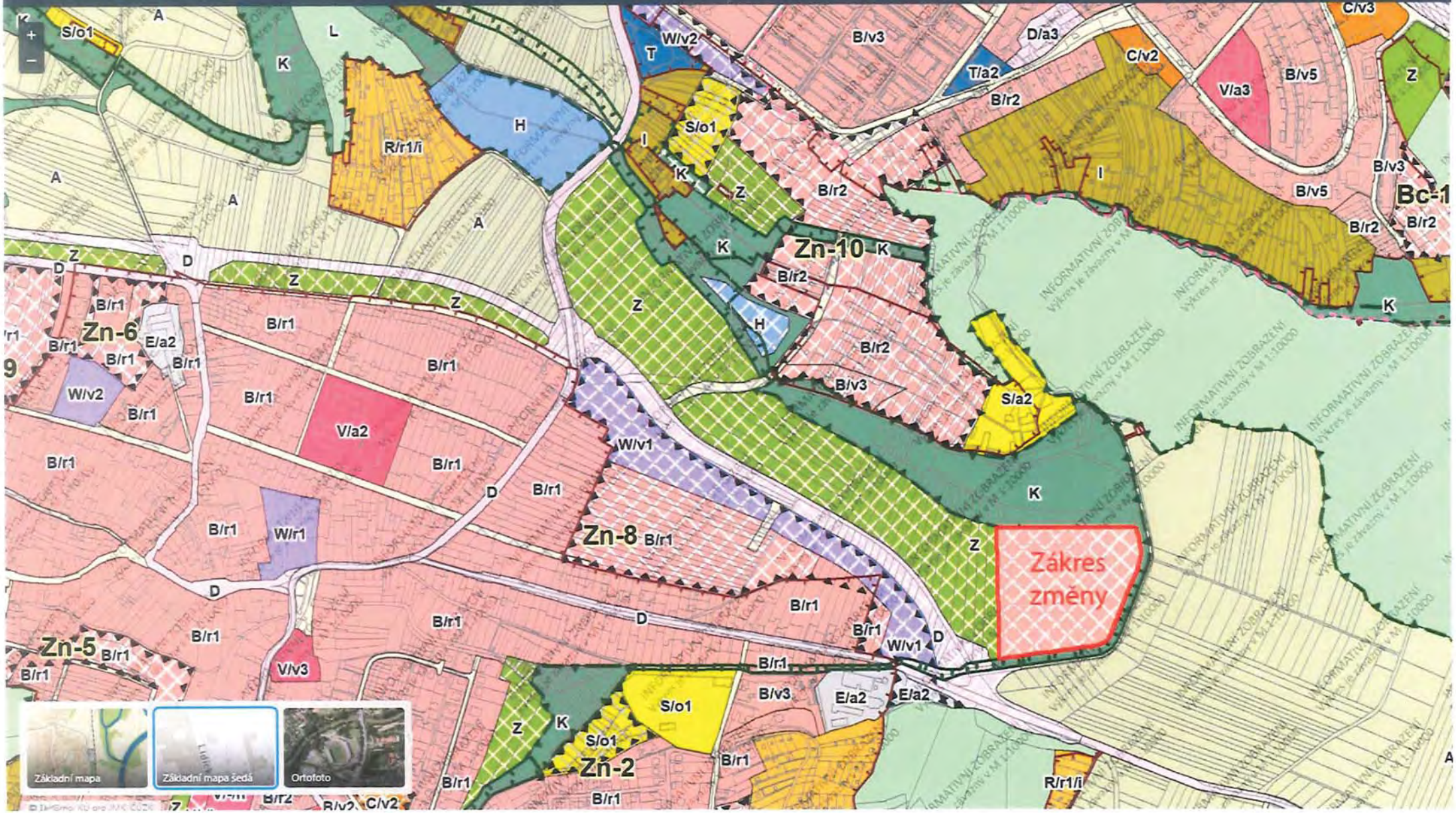
K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


Zákres změny
Zn-10
Zn-8
Zn-6
Zn-5
Zn-2
Bc-1
Základní mapa
Základní mapa šedá
Ortofoto

MMB/0348608/2021
Námitky

MMB/0348608/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1500

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
28 -06- 2021
0348619

Jméno, příjmení / ~~Název společnosti~~	[redacted]
Datum narození/ ~~Identifikační číslo~~	
Trvalé bydliště/ ~~sídlo~~	
E-mail	
Jsem ~~nejsem~~ občan města Brna	

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Žebětín parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)

Městská část	Brno-Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Okraj navrhované zeleně mezi Zn-10 a Zn-8

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

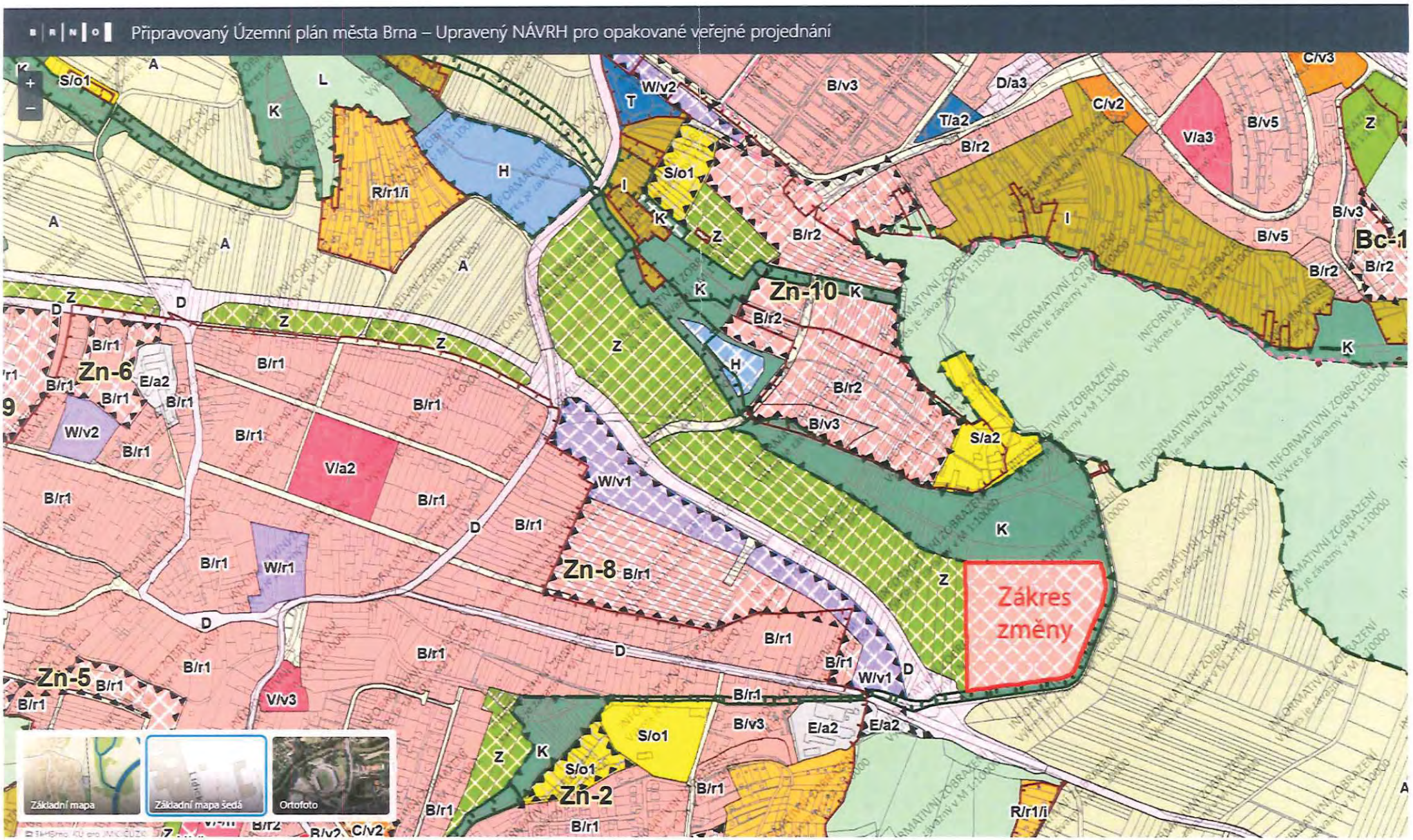
K podání jsou přiloženy přílohy: **ANO -zákres**
počet příloh **1** celkový počet stran všech příloh **1**

Dle zveřejněného návrhu nového územního plánu je náš pozemek zařazen do ploch změn - městské zeleně.
Požadujeme zařazení do ploch umožňujících výstavbu domu pro rodinné bydlení příp. pro rodinnou rekreaci v rozsahu dle přiloženého zákresu. Stejnou námitku podávám v rozsahu dle přiloženého zákresu s ostatními vlastníky pozemků v lokalitě.
Napojení a dopravní technickou infrastrukturu vyřešíme na svoje náklady.
Jedná se o soukromý pozemek, pokud je na něm navržena plocha městské zeleně, žádám o adekvátní náhradu.

V Brně dne 28.6.2021

Podpis: [redacted]

*nehodící se škrtněte


Zn-10
Zn-6
Zn-8
Zn-5
Zn-2
Bc-1
Zákres změny
Základní mapa
Základní mapa šedá
Ortofoto

MMB/0348619/2021
Námitky

MMB/0348619/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Dále jsou návrhové plochy městské zeleně vymezeny také např. pro výsadby izolační zeleně (zejm. vůči velkým dopravním stavbám). Dle výkresu 2.2. souhrnný výkres dopravy je v území navržena významná dopravní stavba - Zn/1 - obchvat Žebětína (východní část,) sběrná komunikace. Pro dopravní infrastrukturu je zde vymezena veřejně prospěšná stavba. S rozvojem bydlení se počítá v lokalitě Zn-8 a Zn-10.

Pozemky jsou rovněž součástí území označeného jako přírodní zázemí v krajině (viz výkres 5.0 Principy uspořádání krajiny), které je vymezováno za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Parcely bude možné do doby realizace zeleně, která může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání). Také vzhledem k bonitě půd, ZPF I. a II. třídy ochrany není další rozvoj stavebního využití těchto pozemků účelný a námitce nelze vyhovět.

1499

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348645
Příl.:

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

V Brně dne 28.6. 2021

Námitka zástupce veřejnosti k upravenému návrhu Územního plánu města Brna

Já,

[redacted]

zmocněný zástupce veřejnosti, podávám tímto na základě věcně shodné připomínky v souladu s ust. § 52 zákona č.183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon") tuto námitku k návrhu Územního plánu města Brna:

Nesouhlasím s navrhovaným vynětím území z kategorie Z (plocha městské zeleně) a s jeho zařazením do kategorie V (veřejná vybavenost) – plocha přestavby.
Žádám, aby území bylo ponecháno v kategorii Z (plocha městské zeleně).

Vymezení území dotčeného námitkou

Městská část: Brno-střed, katastrální území: Veveří, rozvojová lokalita: V-2 V/a3/n

Zmocnění bylo doručeno společně s věcně shodnou připomínkou a podpisy 210 občanů Magistrátu města Brna.

[redacted]

.....

Přílohy:

- Věcně shodná připomínka k návrhu Územního plánu města Brna
- Zmocnění zástupce veřejnosti
- Seznam podpisových archů: celkem 9 archů s 210 podpisy
- Podpisové archy občanů a občanek, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti k podání námitky

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

Věcně shodná připomínka k upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocnění zástupce veřejnosti

My, níže uvedení a podepsaní občané města Brna, uplatňujeme, v souladu s ustanoveními § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění, věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna (dále jen ÚP).

Lokalita:

Městská část: Brno-střed
Katastrální území: *Veveří*
Rozvojová lokalita: V-2 V/a3/n

Nesouhlasíme s navrhovaným vynětím území z kategorie Z (plocha městské zeleně) a s jeho zařazením do kategorie V (veřejná vybavenost) – plocha přestavby.

Žádáme, aby území bylo ponecháno v kategorii Z *(plocha městské zeleně).*

Odůvodnění:

1. Území je dlouhodobě deklarováno jako plocha pro plánovaný park a jakožto plocha kategorie Z (plocha městské zeleně) byla navržena i v Návrhu územního plánu. O změně nebylo rozhodnuto ani radou města Brna, ani zastupitelstvím Brna-střed na jehož pozemcích plocha leží. Tuto změnu nepožadoval ani většinový majitel pozemků – Vysoké učení technické. Tato změna tedy neprošla žádným schvalovacím procesem a je podle našeho názoru nezákonná.

2. Změna využití území se specifikací způsobu využití „přednostně pro zdravotní a sociální péči" s výškovou úrovní zástavby 6-16 m a s lokální dominantou do 25 m umožní prolomit zákaz výstavby v této oblasti a zvýší tlak developerů na předmětné území. Vynětí z kategorie Z (zeleň) také usnadní případný následný převod území do jiných kategorií (např. plocha bydlení).

3. Velká souvislá plocha parků, zahrádek a převážně zatravněných hřišť v blízkosti centra města chrání a rozvíjí přírodní a krajinné hodnoty, stabilizuje a významně zlepšuje mikroklimatické podmínky na území města. Území ve stávající podobě - bez zástavby nebo jen s přízemními budovami – rovněž představuje pohledově významný prvek v rámci města a tvoří přírodní klidové zázemí v zástavbě. Všechny tyto hodnoty by rozsáhlou výstavbou, kterou by vybudování městské nemocnice jistě znamenalo, byly nenávratně zničeny.

Z výše uvedených důvodů uplatňujeme námi předloženou věcně shodnou připomínku a žádáme o její zapracování do Návrhu územního plánu města Brna.

Zmocnění zástupce veřejnosti

V souladu s ustanoveními § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k Návrhu územního plánu města Brna, prohlašují, že zmocňují Mgr. Zuzanu Rozwalku, bytem Hrnčířská 190/16 Brno, aby je zastupovala jako zástupce veřejnosti a k Návrhu územního plánu města Brna podala námitku na základě výše uvedené věcně shodné připomínky a aby ji projednal podle stavebního zákona.

Přijetí zmocnění:

Toto zmocnění přijímám.

Jméno [redacted]
Adresa
E-mail:

[redacted]

V Brně dne 28.6. 2021

Seznam podpisových archů k věcně shodné připomínce
Městská část: Brno-střed, katastrální území: Veveří, rozvojová lokalita: V-2 V/a3/n

Arch číslo	Počet podpisů na archu
1	23
2	25
3	25
4	26
5	26
6	26
7	26
8	25
9	8
Celkem podpisů	**210**

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova)
Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
~~23~~			
~~24~~			
23.			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova)

Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24			
25			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova)
Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1	[redacted]		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17.			
18			
19.			
20			
21			
22			
23			
24			
25			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova**)**

Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova)

Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25.			
26			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova**)**

Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1.	[redacted]		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova**)**

Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1	[redacted]		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova**)**

Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10			
11			
12			
13			
14.			
15			
16.			
17.			
18			
19			
20			
21.			
22			
23.			
24.			
25.			

Námitka k Upravenému návrhu územního plánu města Brna na základě věcně shodné připomínky a zmocnění zástupce veřejnosti.
(k.ú. Veveří, rozvojová lokalita V-2, při ulici Kraví hora – Rybkova**)**

Seznam občanů města Brna, kteří uplatňují tuto věcně shodnou připomínku k Upravenému návrhu územního plánu města Brna a zmocňují výše uvedeného zástupce veřejnosti.

Níže podepsaní svým podpisem také potvrzují, že při podpisu měli k dispozici kompletní znění této věcně shodné připomínky a jejího zdůvodnění a že souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů po dobu nezbytně nutnou.

Poř. číslo	*Jméno a příjmení*	*Trvalý pobyt*	*Podpis*
1.	[redacted]		
2.			
3.			
4.			
5.			
6			
7			
8.			

MMB/0348645/2021
Zástupce veřejnosti

MMB/0348645/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Na základě četných námitek a připomínek proti umístění plochy V pro záměr městské nemocnice v lokalitě Kraví hora a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021, na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadá pořizovatel pokyn tuto plochu v návrhu nového ÚPmB v této lokalitě nevymezovat.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1498

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348650

Jsem - ~~nejsem~~*) občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území …Staré Brno…… par [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno Střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB - 3 Žlutý kopec

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…….. celkový počet stran všech příloh……

Trvám na námitce proti plánovanému zřízení obytné plochy v těsném sousedství mého pozemku uplatněné při projednávání ÚPmB v r. 2020. Změna charakteru dotčeného území a s tím související úpravy sousedních ploch by se neobešly bez negativního ovlivnění kvality užívání mého pozemku. Vedle vlivu samotných stavebních prací spojených s přesuny těžké techniky, které jsou rizikem pro statiku stávající zástavby a stav zahrad, je třeba brát ohled na svažitý charakter území. Dá se předpokládat, že odlesnění ve velmi příkrém terénu povede k erozi a zvýšení rizika sesuvu půdy (např. při přívalových deštích).
Naprosto nesouhlasím s případným zřízením průjezdné vstupní komunikace do rozvojové lokality Žlutý kopec vedené po ulici Vinařská kolem řady rodinných domů, stojících ve slepé ulici, včetně mého [redacted] Jejím zřízením by se zásadně změnila kvalita bydlení v uvedené zóně, což by mělo nevyhnutelně negativní dopad na hodnotu/cenu nemovitostí stávající zástavby, což je pro mě nepřijatelné. Kromě toho samotná realizace takovéto komunikace s sebou opět nese riziko poškození statiky dosavadní zástavby.

V …Brně dne 28.6.2021	Podpis: ….[redacted]……

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348650/2021
Námitky

MMB/0348650/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Věcný obsah námitky je uplatněn opakovaně při 2. veřejném projednání, pořizovatel námitce znovu nevyhovuje a ponechá upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.
Lokalita Žlutý kopec byla v Návrhu nového ÚPmB po prvním veřejném projednání (6/2020) upravena na základě podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, Ph.D., který byl uplatněn u pořizovatele dopisem č.j. MMB/0094779/2021 dne 28.2.2021 na základě doporučení Rady města Brna, které přijala na své schůzi č. R8/127.
Řešení upraveného Návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání vycházelo z ÚS Žlutý kopec (zpracovatel EA architekti s.r.o, rok 2021), tedy tak, jak bylo v zájmu místní samosprávy MČ Brno-střed i samosprávy města Brna. MČ i město tím vyjádřily vůli rozvoj Žlutého kopce - území dlouhodobě vymezeného v dosud platné ÚPD pro rozvoj bydlení - založit na aktuálním prověřeném řešení, které vzešlo z vítězného návrhu urbanisticko-architektonické soutěže, podrobněji dopracovaného ve výše uvedené územní studii.
Namítané využití se ve vztahu k dosud platnému ÚPmB nemění v zásadní míře: navazující území je určeno pro rozvoj bydlení, vymezena je návrhové stavební plochy - bydlení (BC).
Upravený návrh nového ÚP vymezuje pro stavební využití návrhové plochy bydlení (B/r2).
Trasování komunikací pro systém dopravní obsluhy svahu Žlutého kopce vychází s ÚS a je základem organizace území - budoucího systému ulic a od něj se odvíjející zástavby.
Proto nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1497

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
dne: 28. 06. 2021
MB: 0348654

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 Líšeň… parc. č. [redacted] ……

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Brno-Líšeň
Katastrální území	Líšeň
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted]
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Li-16 B/d2

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…1….. celkový počet stran všech příloh…1……

Jsem majitelkou dotčeného pozemku a <u>zásadně nesouhlasím</u> s využitím mého pozemku pro účely městské zeleně. V dotčené lokalitě byl zpracován Regulační plán, kde je již městská zeleň řešena v přiměřeném rozsahu.

V připravovaném ÚPmB ve var. I je můj pozemek určen pro čisté bydlení. Tato varianta je zhotovena odborníky a nejsou zde žádné překážky k využívání pozemku pro bydlení.

Zahrnutím mého pozemku pro využití jako městská zeleň, by došlo k nevratnému zásahu do vlastnických práv vzhledem k využívání a k finančnímu znehodnocení parcely. Toto nemohu připustit. Podrobné odůvodnění mých požadavků a záměr využití naleznete v příloze.

Pokud nebude vyhověno změně plochy na plochu pro bydlení, prosím o začlenění pozemku do plochy zahrádek nebo ponechat jako ornou půdu.

V Brně…. dne 25.6.2021.	Podpis: [redacted] ……

**nehodící se škrtněte*

Námitka k upravenému návrhu nového Územního plánu města Brna vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] k.ú. Líšeň

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. Líšeň. V této městské časti dlouhodobě žije moje rodina, syn s manželkou a se dvěma vnuky. V současné době oba vnuci řeší bytovou otázku, bydlí v Líšni a chtějí v této městské části, kde od dětství vyrůstali, nadále žít a vychovávat svoje děti.

Náš návrh změny ÚPmB vychází z aktuálně pořizovaného Regulačního plánu Kostelíček. Žádáme o změnu Územního plánu s požadavkem umístění dvou samostatně stojících jednopodlažních RD na pozemku parc. č. [redacted] Parcelu máme v úmyslu rozdělit na dvě části a umístit zde dva RD s rozlehlou zahradou. Stavby se zelenou střechou, jejichž půdorys je zakreslen do situace, pozvednou architektonické a urbanistické vnímání lokality. Jsou umístěné tak, aby nebránily pohledu na kapli Panny Marie Pomocnice, jakožto významné kulturní památky v této lokalitě. Přístup k této památce pak bude okolo nízkých nových domů usazených v zeleni, lemován stromořadím, okolo upravených zahrad.

[redacted]

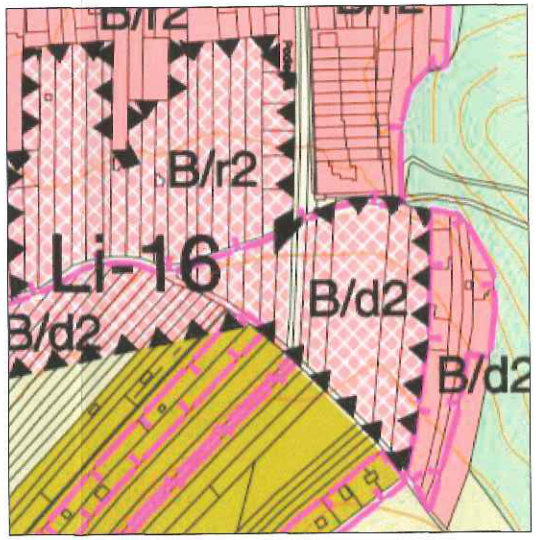
Podíl na financování a darování pozemku na chodníky, cyklostezku a veřejnou zeleň.

Jako vlastníci pozemku jsme ochotni **finančně se podílet** na nákladech spojených se změnou ÚPmB - využití pozemku pro čisté bydlení. Dále jsme ochotni **na vlastní náklady vybudovat** prodloužení veřejných řadů inženýrských sítí. Vzhledem k umístění plánovaného chodníku jsme připraveni **darovat městu Brnu potřebnou část pozemku** podél přístupové cesty ke kapli Panny Marie Pomocnice městu Brnu, aby zde vznikl důstojný přístup k této památce, viz zákres do situace.

Soulad navrhovaného řešení s koncepty nového ÚPmB

Dle navrhované změny ÚPmB varianty I. je náš pozemek určený jako plocha pro čisté bydlení. Zpracovatel plánu logicky začlenil plochu do B/d2 a svým návrhem potvrdil možnost umístění zástavby RD na tomto pozemku. Plocha veřejné zeleně je v navrhovaném Regulačním plánu přesunuta tak, aby byla blíže k místní zástavbě. Je na ní vhodně umístěný park s dětským hřištěm a sportovištěm. Umístěním dvou domů nedojde k navýšení zastavěnosti plochy určené k čistému bydlení a celkové zastavěnosti lokality. Navrhované změny jsou v souladu s variantou I připravovaného ÚPmB. Park bude chráněn zástavbou a udržovanými zahradami ze všech stran před přístupem zvěře. Nebude docházet k devastaci stromů a zeleně. Bude moci sloužit potřebám maminek, dětí a všech místních obyvatel k odpočinku.

Připravovaný ÚPmB var.I.



Příjezd k domům je uvažován z plánované obslužné komunikace, která sousedí s pozemkem a pokračuje dále směrem ke kapli. Parkování bude zajištěno na vlastním pozemku v garážích a na parkovacích plochách.

Připojení na inženýrské sítě je možné ke stávajícím i plánovaným v novém Regulačním plánu.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou svedeny na vlastní pozemek do podzemních nádrží s využitím pro zavlažování zahrady.

Oba domy se nachází mimo ochranné pásmo nadzemního vedení VN 22 kW, které částečně vede přes pozemek.

MMB/0348654/2021
Námitky

MMB/0348654/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V aktuálně platném ÚPmB je vymezena na tomto pozemku plocha zemědělského půdního fondu. Jedná se o ZPF I a II. třídy ochrany, které nejsou primárně vhodné pro vymezení stavebních ploch. Proti rozvoji funkce bydlení v této lokalitě se vyjádřila i MČ Brno-Líšeň v průběhu prvního veřejného projednání. Proto byla hranice rozvojové lokality Li-16 upravena. Proto zde není také vhodné vymezit plochu zahrádek, která umožňuje objekty až do 40 m2 zastavěné plochy. Pozemek byl pro bydlení určen ve var. I konceptu územního plánu, jedná se ale o rozpracovanou územně plánovací dokumentaci, která nenabyla účinnosti, nelze tedy na obsah jejího řešení činit právní nárok a jako doporučená varianta pro dopracování návrhu nového územního plánu (kde se již nachází plocha zeleně) byla určena varianta II návrhu s výjimkami uvedenými v pokynech pro zpracování návrhu. Pozemky bude možné nadále užívat jako zemědělskou půdu do doby majetkoprávního vypořádání pro realizaci cílového stavu plochy, tedy městské zeleně na základě obecných podmínek využití území (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Námitce se tedy nevyhovuje.

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
60167 Brno

1496

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	ZMĚNA PLOCHY ZAHRÁDEK „I“ NA PLOCHU REKREAČNÍ „R/v2“

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo dne: 28 -06- 2021
Č.j. MMB: 0348663
Příl.:

Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/~~právnická osoba~~	
Jméno a příjmení/ název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
Jsem - ~~nejsem~~* občan města Brna	Jsem - ~~nejsem~~* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Sadová par. č.: *

Upřesnění obsahu námitky/připomínky		
▪ K textové části	▪ Ke grafické části	▪ K procesu pořizování
Městská část	Královo pole	
Katastrální území	Sadová	
Parcelní čísla pozemků Brno, k. ú. Sadová, Zaječí hora (adresa, doplňující popis lokality)	[redacted] *	

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
Přílohy	~~ne~~ ano* celkový počet stran: 1

I.

Dotčení vlastníci mají ve svém vlastnictví pozemky v obci Brno uvedené na titulní straně této námitky.

Pořizovatel neimplementoval v upraveném návrhu Územního plánu města Brna námitky dotčených vlastníků ohledně shora uvedené lokality. Je-li dotčeným vlastníkům známo, byla blíže prověřována pouze možnost změny této lokality na plochu pro bydlení, která byla vyhodnocena jako nevhodná z důvodu nedostatečné infrastruktury, nicméně tento důvod nebrání úpravě na plochu rekreace „R/v2“ se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m², přičemž tato změna je vhodná a potřebná z níže uvedených důvodů.

II.

Již dlouhodobě slouží pozemky v dotčené lokalitě k soustředěné individuální rekreaci. Tato lokalita je dobře známá jako rekreační oblast. Vlastníci pozemků v lokalitě na těchto pozemcích nemají pouze zahrádky, ale využívají tyto pozemky především pro trávení volného času a pro zázemí k rekreačním aktivitám včetně vycházek do přírody, hojně rozšířené cyklistiky a běžkování. K těmto aktivitám slouží příslušná lokalita a její přilehlé okolí i pro širokou veřejnost, především obyvatele města Brna.

Shora popsanému využití pozemků odpovídá také jejich faktická podoba, z níž je zřejmé, že v převážné míře slouží pozemky pro individuální rekreaci, přičemž **převažuje nezemědělský charakter tohoto využití.** Většina vlastníků má na svém pozemku vybudováno zázemí pro rekreaci v podobě budov k individuální rekreaci. V příslušné lokalitě se historicky nachází větší množství povolených staveb rekreačních budov o výměrách značně přesahujících 25 m². Pozemky v této lokalitě zpravidla přesahují plochu 1000 m².

Neexistuje přitom žádný důvod, proč by již historicky existující rekreační oblast Sadová – Zaječí hora měla být formálně pouhou zahrádkářskou kolonií s přípustnými stavbami do 25 m². Dotčení vlastníci považují za chybu stávajícího územního plánu, že tento nereflektoval historicky existující stav funkčního využití a existující zástavby v lokalitě a že tato plocha byla neuváženě zahrnuta mezi „zahrádky“ s regulativem výstavby do 25 m², přičemž plochu 25 m² nelze v současné době považovat za dostatečnou pro stavby sloužící k individuální rekreaci.

* nehodící se škrtněte

NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

Text námitky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Ze zpracované územní studie „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" vyplývá, že jako „zahrádkářská lokalita ZL" by měly být nadále označeny takové lokality, kde z hlediska stavebního využití převládají drobné stavby a přístřešky, sloužící převážně k uskladnění zahrádkářských potřeb a zajišťující pouze základní servis pro pěstitele, nesloužící primárně k rekreaci. Na většině plochy lokality by mělo převládat maloplošné pěstování zemědělských plodin. Pozemky jednotlivých uživatelů jsou v zahrádkářských lokalitách relativně malé (do 500 m²) a často nejsou vzájemně odděleny plotem, při častém využití společného oplocení zahrádkářské „osady".

Citované znaky zahrádkářské lokality Zaječí hora nesplňuje. Z citované územní studie totiž vyplývá, že plochy „I" v k.ú. Sadová obsahují celkem 144 staveb do výměry 25m2 a 173 staveb převyšujících tuto výměru, ve 30 případech dokonce přes 80 m². Konkrétně **lokalita č. 270** (v k.ú. Sadová nejrozsáhlejší) obsahuje celkem 123 staveb do výměry 25m² a **140 staveb převyšujících tuto výměru, ve 25 případech dokonce přes 80 m²** Je tedy zřejmé, že nezemědělský charakter převažuje a že jde ve skutečnosti o „chatovou lokalitu" s rekreačními chatami na pozemcích zpravidla přes 1000 m².

Lokalita Zaječí hora naopak zcela **splňuje definici „Chatové lokality CHL"** dle shora uvedené územní studie, jelikož z hlediska stavebního využití převládají objekty větší velikosti s rekreačním charakterem využití (umožňují přespání, stravování) a některé bývají upraveny i k sezónnímu bydlení nebo plnohodnotnému bydlení. Tomu odpovídá i vybavení objektů. Někteří z vlastníků mají v objektech nahlášeno i trvalé bydliště. Zatravnění pozemku převládá nad zahradními záhony. Těm je zpravidla určena pouze určitá část pozemku a mají často jen doplňkovou funkci, případně zcela chybí. Jednotlivé pozemky jsou středně velké, často však mají i několik tisíc metrů. Jejich uspořádání bývá často osově protažené a jsou téměř vždy odděleny oplocením. Tento typ lokality je dostupný (často s problémy) individuální automobilovou dopravou.

Vyhodnocení lokality Zaječí hora jako zahrádkářské lokality je tedy s ohledem na výše uvedené skutečnosti překvapivé a nesprávné.

III.

Stav územního plánu odporující reálnému stavu v lokalitě má dalekosáhlé negativní důsledky pro vlastníky nemovitostí a komplikuje řádné využívání nemovitostí, a to přes to, že návrh Územního plánu města Brna počítá s tím, že stávající povolené stavby přesahující regulativ budou nadále považovány za přípustné. Například s ohledem na stáří a stav některých nemovitostí se ukazuje, že by pro vlastníky bylo nejvhodnějším řešením nahrazení původních staveb novými konstrukcemi. To však územní plán nepřipouští. Vlastníci tak nemají jiné východisko, než existující staré a nevyhovující budovy nákladně udržovat, byť by bylo ekonomičtější či ekologičtější tyto stavby nahradit novostavbou z moderních materiálů. Pro zbývající vlastníky nemovitostí v lokalitě se jeví regulativ výstavby do 25 m² jako bezdůvodně **diskriminační** oproti vlastníkům, kteří na sousedních pozemcích mají historicky povoleny stavby tento regulativ mnohonásobně přesahující. Nezahrnutí lokality mezi rekreační plochy „R", dále **komplikuje vytváření odpovídajícího a bezpečného zázemí pro rekreaci v kvalitním přírodním prostředí**, což je stav, který je v rozporu s veřejným zájmem i s principy, které stanoví návrh Územního plánu města Brna pro plochy rekreace.

Návrh Územního plánu města Brna uvádí, že koncepce rekreace v plochách rekreace „R" je stanovena pro zajištění podmínek rekreace v kvalitním přírodním prostředí. V plochách rekreace je třeba respektovat následující zásady:

- zachování hodnot přírodního a krajinného prostředí města;
- potřebu udržet příležitosti pro veřejnou i individuální rekreaci v kvalitním přírodním prostředí rekreačních oblastí;
- zlepšení vybavenosti rekreačních oblastí veřejnou infrastrukturou.

Dále se uvádí, že *rekreační oblasti* jsou v územním plánu specificky vyznačeny mimo jiné v návaznosti na větší územní potenciál, koncentraci rekreačních aktivit a tradiční rekreační využívání. Přesně tak by tomu mělo být i u dotčené lokality Sadová – Zaječí hora, která tyto podmínky naplňuje a označení za rekreační oblast s případnými dalšími doprovodnými úpravami návrhu Územního plánu by mohlo pomoci **rozumnému, ekologickému a udržitelnému rozvoji individuální rekreace** v lokalitě Zaječí hora.

Změna předmětné lokality na chatovou lokalitu „R" by podpořila rekreační charakter oblasti, a to jak co se týče veřejného užívání (cyklostezka), tak i soukromého užívání nemovitostí s možným rozšířením sezonního bydlení. To by podpořilo též **bezpečnost** a ochranu majetku v lokalitě. Častější přítomnost rekreantů v objektech k tomu uzpůsobených může být důležitou **prevencí pro nežádoucí devastaci lokality** a v zahrádkářských oblastech tolik rozšířených krádeží.

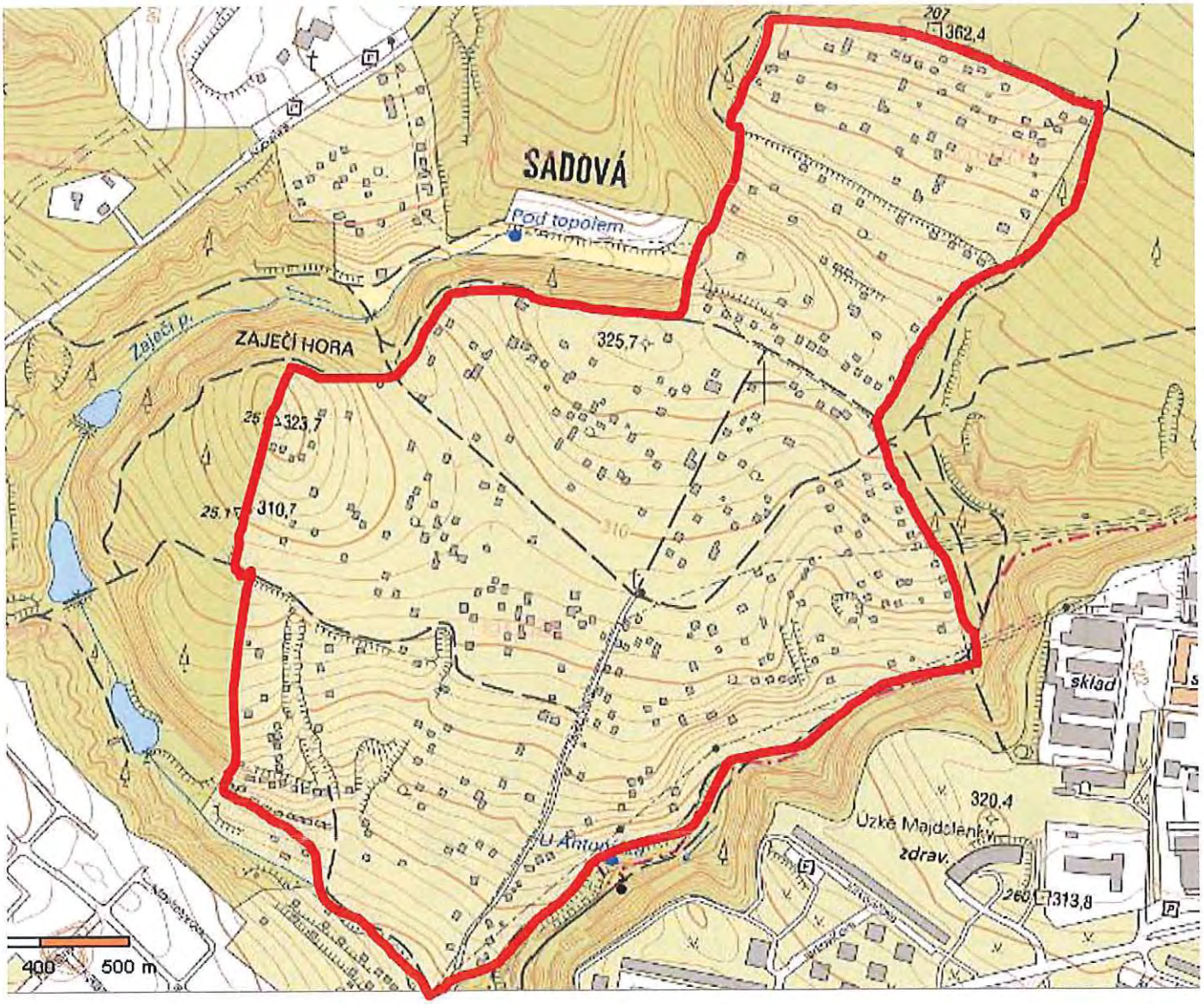
Pokud by snad mělo být důvodem pro nepřijetí navrhované změny, že by tímto bylo zasaženo do stávajícího krajinného rázu, pak dotčení vlastníci uvádějí, že je navrhováno jen uvedení právního stavu do souladu s faktickým stavem, na rozdíl od jiných změn blízce sousedících rozvojových lokalit obsažených v návrhu Územního plánu města Brna (vícepodlažní bytová výstavba v přiléhající lokalitě Sadová Sa-1, dvouproruhová páteřní komunikace a most přes údolí Zaječího potoka). Nejsou-li tyto navrhované změny závadné z pohledu ochrany přírody, jistě nemůže být problémem ani narovnání historicky platného stavu rekreační výstavby v dotčené lokalitě.

IV.

Tímto dotčení vlastníci z důvodu ochrany svých vlastnických práv i veřejného zájmu navrhují, aby shora označené plochy „I" v lokalitě Sadová – Zaječí hora byly změněny na plochy „R/v2" se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m² (s výškou 3-10 m), popřípadě „R/v1" (s výškou 3-7 m).

Dotčení vlastníci také navrhují, aby celá dotčená lokalita byla označena jako rekreační oblast.

V: Brně Dne: 26. 6. 2021 Podpis: [redacted]


SADOVÁ
Pod topolem
ZAJEČÍ HORA
Zaječí p.
325,7
323,7
310,7
362,4
320,4
Úzké Majdalénky
zdrav.
313,8
sklad
400
500 m

MMB/0348663/2021
Námitky

MMB/0348663/2021

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatelka námitky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora v k.ú. Sadová, kde se zároveň nachází pozemky par. č. 402/1, 402/2, 403/1, 403/2, 403/3, 403/4, k.ú. Sadová, které jsou v jejím vlastnictví. Podatelka navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v2" případně „R/v1") se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m2. Podatelka dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

Předmětná lokalita Zaječí hora je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m2 včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m3. Dotčená lokalita není součástí žádné rekreační oblasti, vymezené platným ÚPmB.
V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.
Předmětná lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Zbyněk Pech, Ing. arch. Jiří Fixel, atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, 2018), která byla schválená dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 270 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH), kde by byla mimo jiné přípustná rekonstrukce, dostavba a výstavba nových zahradních chat (objektů pro individuální rekreaci charakteru zahradních chat) o celkové zastavěné ploše max. 25 m2, přičemž obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m3. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna vyhodnotila i dopravní a technickou infrastrukturu: „Dopravní obsluha – přístupové účelové komunikace cca 2-3 m, vnitřní komunikace cca 3 m, část bez pozemku. Technická infrastruktura – kanalizace – podrobné řešení celé lokality, napojení na veřejnou kanalizaci finančně náročné. Technická infrastruktura – voda – spodní část napojení na veřejný vodovod, nízká ekonomická náročnost, další část ATS, dále pak ekonomicky neřešitelné." Předmětná lokalita není vyhodnocena jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) nebo plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR).
Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového ÚPmB z Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména z výše zmíněné ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB na území lokality Zaječí hora pro účel využití - plochy zahrádek a toto řešení Návrh nového ÚPmB převzal. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek (I) a není součástí žádné z vymezených rekreačních oblastí.

V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je uvedeno následující:

MMB/0348663/2021
Námitky

„Podmínky využití ploch zahrádek
- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.
Umístění staveb
Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:
- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m2 (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m2); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Široká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.
Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) alespoň zachování dosavadní prostupnosti.
Zastoupení zeleně v plochách zahrádek
Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětná lokalita Zaječí hora je dlouhodobě prověřena pro využití jako plocha zahrádek s objekty pro individuální rekreaci – zahradními chatami. Předmětná lokalita je prakticky obklopena lesními komplexy. V rámci koncepce uspořádání krajiny (Návrh nového ÚPmB) tvoří předmětná lokalita Zaječí hora přírodní zázemí v krajině, které je charakteristické mimořádnými kulturními a krajinotvornými hodnotami a je vymezené za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, kterým by bezpochyby bylo umisťování staveb pro hromadnou nebo rodinnou rekreaci o zastavěné ploše až 80 m2 a při výškové úrovni zástavby až 7 m nebo dokonce až 10 m (specifikace výškové úrovně zástavby 1, případně 2) v celé ploše předmětné lokality Zaječí hora (cca 58 ha).
Navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m2 až na 40 m2 (tento typ staveb je zapisován do katastru nemovitostí ve způsobu užívání stavby jako stavba pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu, který se vyznačuje zároveň větší plochou pozemku, obvykle přes 1000 m2), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m2, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace pro jednotlivce, případně pro rodinu s dětmi.
Plochy rekreace se specifikací "R" jsou na území města vymezovány pouze výjimečně, a to v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo

MMB/0348663/2021
Námitky

na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná lokalita Zaječí hora tento rekreační potenciál nemám, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkaření), převážně s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami, přestože ojediněle jsou zde historicky umístěny i legální větší stavby pro rodinnou rekreaci nebo rodinné domy. Zároveň dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a na ni navazující služby podporující veřejnou rekreaci nebo intenzivnější pobytovou rodinnou rekreaci nejsou dostatečné nebo zcela chybí a jejich zřízení by bylo na velké části předmětného území neúměrně finančně náročné nebo dokonce z ekonomického hlediska nerealizovatelné (viz. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). Rekreace jinými způsoby, než je zahrádkaření jako takové, které zmiňují podatelé námitky, např. trávení volného času, procházky do přírody, cyklistika nebo běžkování, nejsou samy o sobě důvodem vymezení nové rekreační oblasti a zároveň regulativy plochy zahrádek (I) tyto formy rekreace nevylučují.
Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět požadavkům podatelů. Předmětnou lokalitu Zaječí hora nelze vymezit jako novou rekreační oblast a nelze ji zařadit do ploch rekreace (R) se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby až 80 m2.

Vzhledem k tomu, že lokalita Zaječí hora není vhodná pro způsob využití jako plocha rekreace (R) a je třeba zde zachovat spíše individuální formy rekreace s méně intenzivním stavebním využitím, odpovídající způsobu využití plochy zahrádek (I), nelze zde vymezit ani specifikace struktury zástavby v – volná zástavba nebo specifikace výškové úrovně zástavby 1 – výškové rozpětí 3 až 7 m nebo 2 – výškové rozpětí 3 až 10 m. Tyto specifikace jsou dány přímo regulativy stabilizované plochy zahrádek (I).

Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje následujícím způsobem:
V připravovaném Návrhu nového ÚPmB, který je zpracován v měřítku 1:10 000 dochází k tomu, že převážná většina malých ploch je integrována (pohlcena) do sousedních funkčních ploch s větší výměrou. Zpracovatel stanovil minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m2). Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Plochy menší než 5 000 m2 jsou vymezovány s ohledem na zobrazování v územním plánu a podrobnosti popisu obvykle jen v případech nutnosti samostatného vymezení menší plochy (např. plochy plní významnou funkci). Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj menší než 0,5 ha, jsou zpravidla integrovány do jiných ploch RZV s jiným využitím.
Toto se v praxi dotklo například právě legálních staveb rodinných domů nebo legálních větších staveb pro rodinnou rekreaci, které byly v minulosti umístěny v území určeném pro využití jako zahrádky (funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu dle platného ÚPmB) a v Návrhu nového ÚPmB jsou vymezeny jako stabilizované plochy zahrádek (I).
V souladu s výše uvedeným je pro obdobné případy v Závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území uvedeno následující:
„Při vymezování ploch ve stanoveném měřítku nutně dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území (zejména u stabilizovaných ploch); tato integrace se z hlediska jevů, se kterými pracuje územní plán, týká především:
- struktury zástavby,
- výšky zástavby,

MMB/0348663/2021
Námitky

- způsobů využití území.“
S integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, je třeba pracovat mimo jiné následujícím způsobem:
„Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď
- nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo
- není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.
Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“

Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná lokalita Zaječí hora byla a je z územně plánovacího hlediska dlouhodobě určena pro individuální rekreaci, zejména formou zahrádkaření, nelze Návrh nového ÚPmB označit za diskriminační a nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v této lokalitě.
Na základě výše uvedeného lze dále konstatovat, že nedochází k poškození vlastníků staveb, protože stávající legální stavby, které nejsou v souladu s regulativy předmětné stabilizované plochy zahrádek (I), z důvodů jejich integrace do plochy zahrádek (I), budou v území přípustné a budou přípustné i změny těchto legálních staveb za stanovených podmínek. Tedy bude možná řádná údržba těchto staveb.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno

1576

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
29 -06- 2021
0348676

Fyzická osoba/právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail	[redacted]

Jsem ~~- nejsem*)~~ občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ..Žebětín…… parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted] B15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B 15- ZN3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh…0……..celkový počet stran všech příloh……1……

Připomínka
Podávám připomínku, proti zahrnutí Lokality B 15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem, **do územní rezervy**. Žádám, aby byla lokalita B 15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem navrácena zpět do plochy bydlení – plochy stavební, tak jak byla navrhována v původní variantě č. 1 Navrhovaného ÚP města Brna.
Dotčená lokalita leží v obytném souboru intravilánu Městské části Brno Žebětín a dořešuje dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulic.
Důrazně nesouhlasím se zařazením výše zmíněné lokality do územní rezervy.
Děkuji

V Brně…. dne ……29.6.2021.	Podpis: [redacted] ….

**nehodící se škrtněte*

MMB/0348676/2021
Námitky

MMB/0348676/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Připomínku k lokalitě Zn-3 západně ulice Dlážděná MČ Brno-Žebětín uplatnila po prvním veřejném projednání, podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.

Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřila souhlas.

Na základě vůle samosprávy města Brna i samosprávy MČ k omezení rozvoje MČ Brno-Žebětín nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Kounicova 67
601 67 Brno 1575

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB** **opakované veřejné projednání**

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 29 -06- 2021
Č.j.: 0348687

	Fyzická osoba/právnická osoba
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]
E-mail	[redacted]

Jsem - ~~nejsem*)~~ občan města Brna

~~Jsem~~ - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území ..Žebětín..... parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námitky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námitka/připomínka)

Městská část	Žebětín
Katastrální území	Žebětín
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted] B15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B 15- ZN3

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:
počet příloh...0.....celkový počet stran všech příloh.....1.....

Připomínka
Podávám připomínku, proti zahrnutí Lokality B 15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem, **do územní rezervy**. Žádám, aby byla lokalita B 15- ZN3 při komunikacích Dlážděná a za Hřbitovem navrácena zpět do plochy bydlení – plochy stavební, tak jak byla navrhována v původní variantě č. 1 Navrhovaného ÚP města Brna.
Dotčená lokalita leží v obytném souboru intravilánu Městské části Brno Žebětín a dořešuje dostavbu proluky ve stávající zástavbě na jihozápadní straně ulic.
Důrazně nesouhlasím se zařazením výše zmíněné lokality do územní rezervy.
Děkuji

V Brně.... dne .....29.6.2021.	Podpis [redacted] .....

*nehodící se škrtněte

MMB/0348681/2021
Námitky

MMB/0348681/2021

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Připomínku k lokalitě Zn-3 západně ulice Dlážděná MČ Brno-Žebětín uplatnila po prvním veřejném projednání, podnět na vymezení územní rezervy místo rozvojové lokality Zn-3 uplatnil u pořizovatele na základě výsledků projednání určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování. Požadavku na vymezení územní rezervy bylo vyhověno.

Návrh ÚP byl v předmětném území na základě Pokynu pořizovatel upraven a do 2. veřejného projednání předložen v upravené podobě věcného řešení s vymezenou územní rezervou B-15. MČ nyní k projednanému věcnému řešení vyjádřila souhlas.

Na základě vůle samosprávy města Brna i samosprávy MČ k omezení rozvoje MČ Brno-Žebětín nebude námitce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.