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 31c

Kancelář architekta města Brna

B | R | N | O

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0340304/2021
listy: přílohy:4
druh: li/sv:
mmb1es7d2f6c91

2950 VI

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

DS

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání
Identifikační údaje podatele	
Právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	**České dráhy, a.s.**
Datum narození/ Identifikační číslo	IČ: 709 94 226, DIČ: CZ 709 94 226
Trvalé bydliště/ sídlo	Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1
E-mail: schneiderova@gr.cd.cz	tel. č.: 602 425 612
Nejsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou.	
Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)	
Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Město Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemky p. č. 272/1, 272/9, 272/14, 272/28, 272/37, 272/38, 272/40, 272/49, 272/50, 272/55, 285, 359/3, 362/1, 362/2, 362/3, 363. Lokalita je vymezena ulicemi Nádražní, Úzká, prodloužená Husova a na východní straně stávajícím objektem pošty.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MB-1 (Městský ring: Nádražní - Benešova)

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

- prezentace „Koncepční řešení území BNSD/ČD (bydlení, práce a odpočinek v parku)";
- studie „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka".

počet příloh: 2 celkový počet stran všech příloh: 94 (= 56 + 38)
příloha je dodána na CD nosiči v elektronické podobě poštou.

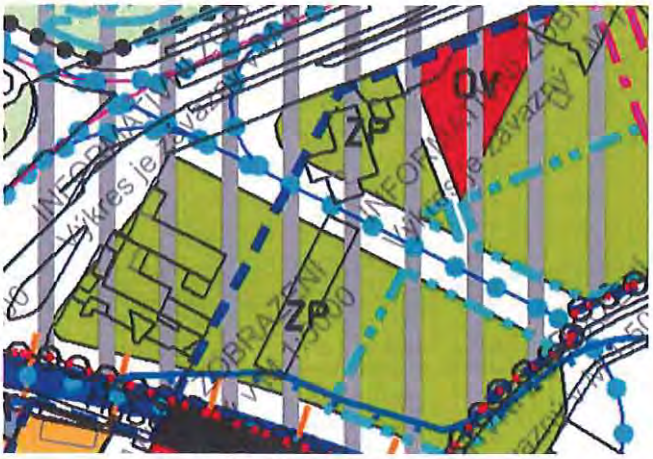
Současný stav

Nesourodé stavební objekty, např. restaurace Bogota a Česká pošta. Vzhledem k současnému technickému stavu je využívána jen část objektů, zbývající části jsou bez využití.

Stav dle platného územního plánu města Brna

Převážná část pozemků je umístěna v návrhové ploše nestavební volné ZP (plocha městské zeleně, funkční typ plochy parků). Pod plochou městské zeleně může být vybudováno podzemní parkoviště. Část pozemků tvaru trojúhelníka mezi stávajícím objektem restaurace Bogota a budovou pošty přiléhající k ulici Nádražní je umístěna v návrhové ploše stavební OV (veřejná vybavenost, funkční typ veřejná správa).

Zastavitelná plocha na pozemcích Českých drah: 1 350 m^2



Obr. 1: platný územní plán města Brna

Stav dle (původního) návrhu nového územního plánu

V daném území jsou navrženy plochy Z (plochy městské zeleně).

Zastavitelná plocha na pozemcích Českých drah: 0 m^2

Obr. 2: původní návrh územního plánu města Brna z roku 2020

Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu
Beze změny.
Zastavitelná plocha na pozemcích Českých drah: 0 m^2

Obr. 3: aktualizovaný návrh územního plánu města Brna z roku 2021

NÁMITKY

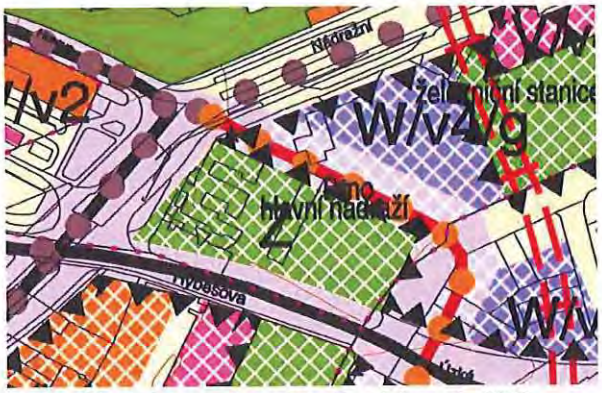
Jako vlastník výše uvedených pozemků a staveb podáváme dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti upravenému návrhu územního plánu a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na původní znění podaných námitek Českých drah, a.s. k této lokalitě v předchozím stupni projednání návrhu ÚPmB.

Rozpor s konceptem a pokyny pro vypracování návrhu nového územního plánu

Pro územní plán města Brna (dále ÚPmB) bylo zpracováno jak zadání, tak koncept i pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, nicméně **upravený návrh územního plánu se od konceptu i závazného znění pokynů pro zpracování návrhu odklonil**.

Ve variantě č. 2 konceptu územního plánu byl roh ulic Nové Sady a Úzká veden jako zastavitelný pro komerční vybavenost (W), ve zbylých dvou konceptech územního plánu (varianta č. 1 a varianta 3) byl rovněž zastavitelný, ale jako plochy veřejné vybavenosti (V). **Koncept tedy vždy počítal se zastavitelností této lokality.**

1 Zároveň podle pokynů pro zpracování návrhu územního plánu má být lokalita řešena podle konceptu varianty č. 1, která navrhuje zastavitelnost celého předmětného rohu. **Návrh tedy nerespektuje závazné pokyny pro jeho zpracování.** Tím došlo k porušení ustanovení § 50 odst. 1 stavebního zákona, **což je hmotněprávní (a rovněž procesní) vada, která má vliv na zákonnost daného územního plánu.** 1



Obr.4: koncept územního plánu č. 2 z roku 2011

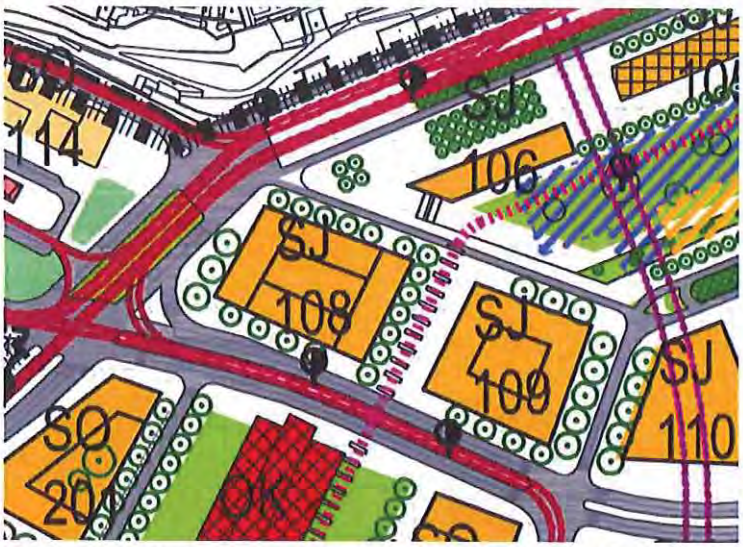
Rozpor s vítěznou urbanistickou studií tzv. Jižního centra ve variantě nádraží u řeky

Podle usnesení Rady města Brna k záměru aktualizace urbanistického řešení přijaté na R7/035. schůzi Rady města Brna dne 1. 9. 2015, bod č. 111, **Rada města Brna schválila záměr aktualizovat urbanistické řešení nové městské čtvrti tzv. Jižního centra ve variantě Nádraží u řeky.**

Podle dané vítězné územní studie od Sdružení Koleček – Jura, architekti Lausanne – Brno byly dané plochy navržené jako zastavitelné plochy. **Tato studie byla schválena Zastupitelstvem města Brna jako základní koncepční podklad a součást zadání územního plánu.** Přikládáme pohled na danou lokalitu dle této vítězné studie:

Obr.5: návrh zástavby z vítězné studie přesunu nádraží – Sdružení Koleček - Jura

1 Podle **dopracování dané územní studie** (stejnou architektonickou kanceláří na základě pokynů města Brna) v dokumentu **„Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“ byly dané plochy navržené rovněž jako plochy SJ** (smíšené plochy centrálního charakteru – jádrové). Přikládáme pohled na danou lokalitu dle této Radou města Brna schválené a dopracované studie: 1



Obr.6: návrh zástavby z vítězné studie přesunu nádraží - Sdružení Koleček - Jura

Umístění nového železničního nádraží ve variantě „Řeka“ bylo jedním z hlavních vstupů do návrhu územního plánu. **Ve vítězné urbanistické studii „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“ byla řešena i koncepce tzv. „městského ringu“** (v návaznosti na využití bývalého drážního tělesa a rekonverze drážních budov). Ve studii je výslovně uvedeno, **že tato specifická plocha, která může být podpořena niveletou bývalé trati, navrhovaná pro systém městských parků,**

musí být pečlivě definována a založena jako životaschopná, tedy nejen jako plochy zeleně, ale také jako městské prostory – struktury o více vrstvách, vertikálně uspořádaných, obsahujících i komerční vrstvu: městské garáže, obchodní parter, kanceláře, které zajistí návratnost celé investice. Ve studii se např. uvádí: „[tato plocha] *zajistí především dlouhodobou atraktivitu pro obyvatele města, ve všech čtyřech ročních obdobích. Letní „soutěžní" vizualizace městského parku tak nebude jen naivním obrazem zimní, liduprázdné skutečnosti*" (str. 9 studie).

Tato primární koncepční studie vymezuje urbanistickou strukturu nové zástavby v návaznosti na řešení městské zeleně – ověřuje ne úplně vhodné řešení obsažené v platném územním plánu města Brna, kdy je veškerá parková zeleň soustředěna na drážní těleso a sevřena z obou stran poměrně intenzívním zastavěním. Dle studie „*situování lokálního parku přesně ve stopě železnice odsuzuje tento prvek do kategorie pouhé grafické vize* [...] *za cenu obtížné realizace, velkých nákladů a souvisejících investic*". Naproti tomu menší měřítko zelených ploch umožňuje jejich postupnou realizaci a zaručuje jejich pestrost. Také celková struktura takovéto zástavby bude uživatelsky příjemná a bude tak zajisté pro obyvatele města Brna přínosem.

Narušení legitimního očekávání podatele

V návrhu územního plánu se ovšem zcela překvapivě – v rozporu se všemi dosavadními záměry města, ať už jde o závazné pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, závazný koncept územního plánu či vítězný urbanistický návrh přesunu nádraží ve variantě řeka – objevily dané plochy jako plochy zeleně. **Tím došlo k zásadnímu narušení legitimního očekávání podatele, který již investoval do přípravy projektové dokumentace konkrétních stavebních záměrů.** Pokud bude zpracovatel územního plánu trvat na plochách zeleně v dané lokalitě, nezbude podateli nic jiného než uplatňovat svá práva návrhem na zrušení části opatření obecné povahy, popř. žalobou na náhradu škody dle ustanovení § 102 stavebního zákona.

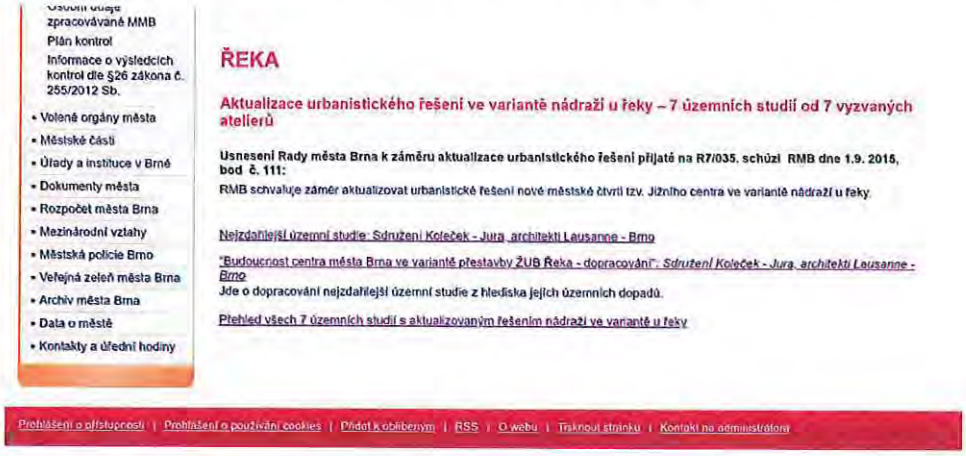
1

1

Původní judikaturní praxe, podle které „*princip legitimního očekávání v územním plánování nelze podle názoru Nejvyššího správního soudu aplikovat ve stejném rozsahu jako v běžném správním řízení, a to nejen s ohledem na specifika řízení o opatření obecné povahy, ale i na značné pravomoci pořizovatele územního plánu ohledně zařazování pozemků do příslušné kategorie,*" (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2012, sp. zn. 6 Aos 2/2012), se stále vyvíjí. Nejvyšší správní v rozsudku ze dne 27. 4. 2017, č. j. 4 As 86/2016-42, již uvedl, že „**[princip legitimního očekávání]** ***je v judikatuře soudů České republiky v čele s Ústavním soudem uznáván jako součást souboru základních principů demokratického právního státu*** *(čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky), jakkoli jeho obsah a projevy-zejména v oboru práva ústavního v jurisprudenci Ústavního soudu-nelze označit za ustálené.*"

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 11. 2019, č. j. 4 As 241/2019-33, pouhá vyjádření či přísliby představitelů samosprávy nemohou bez dalšího založit právem chráněné legitimní očekávání, nicméně soud zdůraznil, že **veřejně deklarovaná politika takové očekávání již založit může**: „*Ideovým základem konceptu ochrany legitimního očekávání je přesvědčení, že ti, kdo jednají v oprávněné důvěře v existující právo, resp. v právo, jak se jim s přihlédnutím k okolnostem a dobré víře obsahově jeví, by neměli být zklamáni ve svých očekáváních, že v souladu s právem jednají a že jejich jednání také právo demokratického právního státu nakonec poskytne svou ochranu. V nejtypičtější podobě se ochrana legitimního očekávání, ve vazbě na ochranu právní jistoty, v oboru správního práva upíná k vázanosti správy vlastní ustálenou správní praxí, ustáleným výkladem procesních i hmotných právních pravidel, veřejně deklarovanou politikou pokračování v mezích správního uvážení, interní výkladovou či aplikační směrnicí, anebo k závaznosti konkrétního a kvalifikovaného ujištění o právu či procesním postupu, poskytnutého orgánem veřejné moci adresátu jeho správy.*"

V daném případě lze usnesení Rady města Brna k záměru aktualizace urbanistického řešení přijaté na R7/035. schůzi Rady města Brna dne 1. 9. 2015, bod č. 111, výběr vítězného návrhu urbanistické koncepce, její upřesnění i prezentace na webových stránkách města Brna (www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatorky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/budoucnost-centra-brna-2-varianty/) za takovou veřejně deklarovanou politiku považovat lze.



I pokud bychom však uznali, že zmíněné politické proklamace a pořízení daných urbanistických studií nezakládají legitimní očekávání podatele, pak **nepochybně takové legitimní očekávání založil schválený koncept územního plánu, jakož i schválené pokyny pro zpracování návrhu územního plánu.**

Diskriminační umístění ploch zeleně

Podáváme námitku k návrhu ploch městské zeleně Z v dané lokalitě (podél ulice Nádražní). Navrhované plochy městské zeleně Z zamezují dostavění plánovaného městského bulváru v dané lokalitě. Požadujeme proto vložení zastavitelných ploch, které realizaci městského bulváru umožní. Navrhujeme vložit plochy W (komerční vybavenost), které zaručí oživení a zatraktivnění dané lokality.

V současné době je vlastníkem pozemků soukromoprávní subjekt, tedy akciová společnost České dráhy, a.s.. I když je jediným akcionářem Česká republika, stále se na společnost vztahují všechny povinnosti, jako na všechny soukromoprávní společnosti, tj. zejména povinnost vykazovat zisk (srov. ustanovení § 420 občanského zákoníku). **Návrh územního plánu tak (nejen) v této části zasahuje do vlastnictví Českých drah, a.s., jakož i do práv budoucího vlastníka, tj. Brno new station development, a.s.**

Platný územní plán v dané lokalitě obsahuje cca 1 350 m^2 zastavitelné plochy, kterou upravený návrh územního plánu mění v zelenou plochu, a to v rozporu s konceptem územního plánu i pokyny pro vypracování zadání. Zelená plocha přitom není umisťována na pozemky ve vlastnictví města či veřejnoprávní korporace, ale na pozemcích soukromého vlastníka. **Dochází tak k diskriminaci Českých drah, a.s., a ke snížení hodnoty předkupního práva Brno new station development, a.s.**

Diskriminační vymezení veřejněprospěšné stavby

České dráhy, a.s., podávají námitku proti vymezení veřejně prospěšné stavby s právem vyvlastnění **Vy/O/0335** v oblasti ulic Nádražní a Hybešova, ve které má dojít k vybudování nové komunikační sítě (plocha Vy/O/0335). Pro tuto plochu nebyla zpracována žádná podrobná dopravní studie zabývající se předmětnou lokalitou. V případě upuštění od záměru vznikne v oblasti rozsáhlá nevyužitelná plocha, zároveň bude zamezeno rozvoji a rekonverzi stávajících staveb a jejich okolí a zapojení do zamýšlené urbanistické struktury této lokality – městského bulváru. Požadujeme podmínit právo vyvlastnění zpracováním územní (dopravní) studie do 2 let od schválení ÚPmB, ve které bude vyřešena finální podoba

předmětného území. V případě nesplnění požadavku požadujeme zrušení práva vyvlastnění a ponechání pozemků stávajícím vlastníkům, kteří je využijí k rozvojovým aktivitám. Současně upozorňujeme na rozpor návrhu zelené plochy v hlavním výkrese (funkční plocha Z) a návrhu veřejně prospěšné stavby Vy/0/0335 ve výkresu VPS.

Návrh daných ploch Z, navržené předkupní právo P/Z/0011 i vyvlastnění Vy/O/0335 zřejmě vychází z mylné premisy, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví veřejnoprávní korporace (kteroužto jsou České dráhy, a.s.), z čehož zpracovatel návrhu územního plánu patrně dovozuje, že předmětné pozemky mohou bez dalšího sloužit veřejným potřebám bez ohledu na ekonomickou životaschopnost jakéhokoliv jiného funkčního využití. I mimo tuto lokalitu (viz další podání Českých drah, a.s.) jsou prakticky všechny pozemky vlastněné Českými drahami, a.s., v současnosti využívány pro provoz železniční trati a téměř bez dalšího navrženy do ploch zeleně. Proti danému postupu by nebylo nutné nic namítat, pokud by se jednalo skutečně o pozemky ve vlastnictví veřejnoprávní organizace. V daném případě, a také s ohledem na výše zmíněnou smlouvu mezi Českými drahami, a.s., a Brno new station development, a.s., jsou a i nadále budou pozemky ve vlastnictví osoby soukromoprávní a jejich využití čistě k účelům „veřejně prospěšným" bude ekonomicky zcela ztrátové. Upozorňujeme na fakt, že ČD, a.s., jako vlastník a správce majetku svěřeného státem jsou povinny s těmito pozemky hospodařit s péčí řádného hospodáře a zajistit zhodnocování tohoto majetku.

3 3

Ve svém důsledku povede vymezení ploch zeleně na pozemcích soukromého vlastníka pouze k tomu, že plánovaná zeleň nikdy v dané lokalitě nebude realizována, a naopak současné stavby, kterým bude tímto návrhem znemožněna jejich revitalizace, budou postupně chátrat a dojde k znehodnocení celé lokality.

Návrh územního plánu tedy nezohledňuje vlastnictví pozemků, které je pro budoucí využití ploch k veřejně prospěšným stavbám/využití nezbytné.

Podle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání **území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Cílem územního plánování je tedy vytvářet předpoklady pro **udržitelný rozvoj území**, který uspokojuje potřeby současné generace a neohrožuje podmínky života budoucích generací. Udržitelný rozvoj území je založen na vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, čímž se rozumí takový stav využití území, kdy je území využíváno dosažitelně optimálním způsobem.

Pokud by nový územní plán byl přijat v navrhované podobě, zůstanou velkoryse navrhované plochy „zeleně" absolutně nerealizované, jako doposud a plochy na sebe navazující zeleně tak zůstanou i nadále pouhou grafickou vizí. **Navržené plochy Z tak odporují ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona, neboť zakonzervují daný stav v území, kdy nebude docházet k žádnému rozvoji dané lokality.**

Plochy veřejné zeleně Z v dané lokalitě pak byly umístěny v rozporu s ustanovením § 3 odst. 4 věty druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle které **ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19. V ustanovení § 4 až 19 přitom nejsou uvedeny plochy zeleně.** V daném případě tedy musí jednak územní plán obsahovat odůvodnění stanovení ploch zeleně, jednak musí jít o zvlášť odůvodněný případ.

2 2

Konkrétní odůvodnění daných ploch zeleně Z v prostoru podél ulice Nádražní v textové části zcela chybí. Nelze jej ovšem nahradit obecnými pasážemi o potřebě zeleně ve městech. Koneckonců ani sám podatel nijak nezpochybňuje potřebu zeleně. Požadavek na dodržení množství zeleně v ploše komerční vybavenosti bude splněn za pomocí **regulativu Zastoupení zeleně v plochách komerční vybavenosti** (str. 66 textové části návrhu územního plánu), podle kterého 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 m^2, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m^2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

Není splněna ani další podmínka pro umístění plochy zeleně, kterou je zvlášť odůvodněný případ. Domníváme se, že navržené plochy zeleně nemohou být v dané lokalitě tímto „zvlášť odůvodněným případem" zejména z důvodu, že koncept i závazné pokyny pro vypracování návrhu územního plánu s touto zelení nepočítaly. Plochy zeleně zde nejsou umístěny z nějakého konkrétního (specifického) důvodu, např. požadavek veřejnosti na vybudování parku v této lokalitě (koneckonců v okolí ani není bytová zástavba).

2 **Plochy zeleně zde byly umístěny diskriminačně, protože veškeré plochy zeleně v celé oblasti okolí hlavního vlakového nádraží (od hotelu Grand až po lokalitu uhelného nádraží v tzv. Jižní čtvrti) jsou umisťovány na pozemky Českých drah, a.s.** 2

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2018, č. j. 4 As 49/2018-36, **minimální požadovaná šíře zeleně nesmí být excesivní** (např. ve zmíněném judikátu nebyl za exces považovaný požadavek na zelený pás vzrostlé zeleně o šířce 20 m). V daném území jsou ovšem plochy Z umístěny výhradně na parcely Českých drah, a.s., a to navíc i tam, kde již stavby a kde se v současném územním plánu i konceptu nového územního plánu počítal se zastavěním. Domníváme se, že takové umístění plochy zeleně již excesivní je.

Pro ilustraci diskriminačního jednání připomínáme, že platný územní plán v dané lokalitě obsahuje cca 1 350 m^2 zastavitelné plochy, kterou upravený návrh územního plánu zcela ruší. Tímto vzniknout podateli nároky v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona.

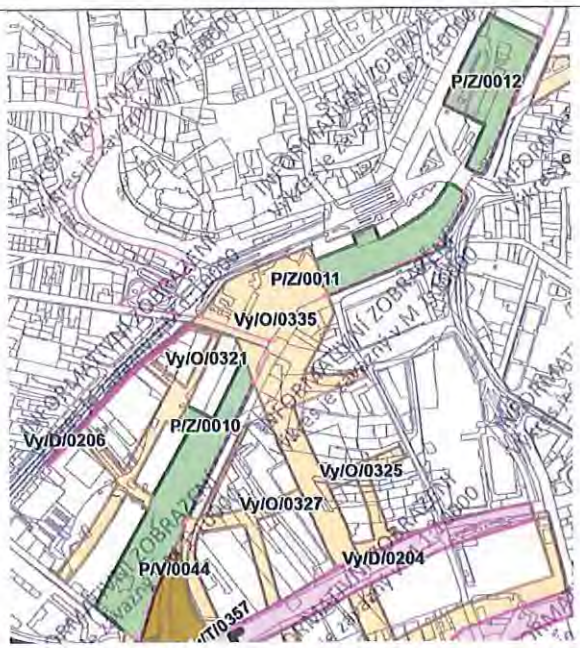
Křižovatka ulic Nové sady, Hybešova a Nádražní

4 Podáváme rovněž námitku týkající se rozporů mezi návrhem územního plánu, stávajícím územním plánem a konceptem územního plánu v oblasti křižovatky ulic Nové sady, Hybešova a Nádražní. Návrh územního plánu „spotřebovává" mnohem větší území pro vytvoření nové komunikační sítě než všechna předešlá řešení. Očekáváme proto relevantní vysvětlení všech důvodů, které vedly k tak rozsáhlému rozšíření plochy určené pro komunikační sítě. Zároveň upozorňujeme, že bezdůvodné rozšiřování komunikačních sítí na pozemcích soukromých vlastníků vede k jejich diskriminaci. 4

Diskriminační a nezákonné umístění ploch určených pro vyvlastnění a zřízení předkupního práva

5 **Diskriminace Českých drah, a.s. je nejvíce patrná z vymezení ploch předkupního práva a vyvlastnění, které jsou umisťovány výhradně na pozemcích Českých drah, a.s. (srov. další připomínky Brno new station development, a.s., a námitky Českých drah, a.s.).** 5

Z návrhu výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je patrné (po srovnání s údaji o vlastnících z katastru nemovitostí), že **plochy předkupního práva (v návrhu zelené) a plochy vyvlastnění (v návrhu žluté) jsou umisťovány zcela účelově výhradně na pozemky Českých drah, a.s.**



Obr. 7: Návrh ÚPmB - 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

K tomu připomínáme judikaturu Nejvyššího správního soudu týkající se soudního přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem dle rozsudku ze dne 27. 9. 2005, č. 740/2006 Sb. NSS, tzv. algoritmus soudního přezkumu, který zmiňuje rovněž otázku diskriminace.

5 Je sice zřejmé, že správní soudy nejsou oprávněny posuzovat vhodnost funkčního využití té které lokality. Kromě splnění kompetenčních a procedurálních požadavků jim však nic nebrání též posoudit, zda zvolené řešení není v rozporu s požadavky hmotného práva, popř. **zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu k podateli zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. (tzv. pátý krok algoritmu přezkumu opatření obecné povahy).** 5

Správní soudy jsou tedy povolány zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a (z toho plynoucím) omezením dotčených vlastníků nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76, obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil již v rozsudku č. j. 2 Ao 4/2008-88).

Předkupní právo P/Z/0011 i vyvlastnění Vy/O/0335 jsou navíc stanovena nezákonně, neboť předkupní právo ani vyvlastnění není v textové části přesně specifikováno (v souladu s katastrálními předpisy); navíc existují rozpory mezi vymezením daných práv v textové a grafické části. Tak výrazné omezení vlastnického práva jako vyvlastnění či zřízení předkupního práva přitom musí být učiněny bez jakýchkoli pochybností.

Neproporcionální zásah do práv podatele

6 **Navrhovaný územní plán nerespektuje dříve schválený koncept ani platný územní plán Brna a mění množství zastavitelných ploch na plochy městské zeleně Z, aniž by takto významná změna byla oproti předchozím stupňům územně-plánovací dokumentace a jejího rozsahu zdůvodněna.** Tento fakt nepříznivě dopadá na ekonomické využití území. Absence zdůvodnění vynětí zastavitelných ploch pouze podporuje skutečnost, že pořizovatel územního plánu si při pořízení návrhu počínal zjevně svévolně a 6

považujeme za sporné, zda úkoly a cíle, které mají být prostřednictvím územního plánu naplněny, jsou legitimní a zákonné. **Současně jsou plochy městské zeleně navrhovány primárně na pozemcích soukromých vlastníků, čímž prokazatelně dochází k jejich diskriminaci.** Navrhovaný územní plán tak zcela nevyváženě odráží komerční zájmy města Brna na úkor oprávněných zájmů soukromých vlastníků. Lze tak konstatovat, že dochází k excesivnímu zásahu do výkonu vlastnických práv, neboť tímto novým určením funkčního využití pozemků dochází k limitaci jejich využití, a to nikoliv nevýznamně. V navrhovaném územním plánu tak absentuje spravedlivá rovnováha mezi obecným zájmem na využití území města a právem vlastnit majetek. **Optikou proporcionality je nutno uvést, že navrhované rozšíření nezastavitelných ploch neshledáváme vhodným (způsobilým) řešením k dosažení sledovaného cíle, tj. k vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivý hospodářský rozvoj.** Rovněž navrhované řešení nepovažujeme za potřebné, protože sledovaného cíle lze dosáhnout i při nižší intenzitě omezení subjektivních práv. **Navrhovaný řešení územním plánem tak považujeme za neproporcionální a nepřiměřené, když zásah do vlastnických práv by měl být činěn jen v nezbytně nutné míře a nediskriminačním způsobem.**

6 6

Zpracovaná analýza vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území upozorňuje na nerovnováhu uvnitř ekonomického pilíře. Právě při odstraňování brownfieldů můžou hrát zásadní roli reálné finanční možnosti města Brna a soukromých vlastníků, kteří budou v konečné fázi rozhodovat o finální podobě revitalizace. **Z naší strany vnímáme předmětné riziko jako velmi reálné s výrazným dopadem na tuto lokalitu.**

Zpracovaná SEA analýza neprokázala dostatečné množství finančních prostředků statutárního města Brna pro realizaci plánovaných rozvojových aktivit. Veškeré projekty města Brna jsou odsouvány bez jasně stanoveného harmonogramu realizace. Není tak zřejmé, z čeho budou navržené plochy zeleně financovány. **Magistrát města Brna tak svou nečinností brzdí realizaci soukromých projektů, které zásadním způsobem přispívají k rozvoji města Brna.**

Návrh územního plánu obsahuje rozsáhlé plochy městské zeleně s předkupním právem pro město Brno. **Pokud by vůbec došlo k prodeji pozemků ze strany Brno new station development, a.s.** (budoucí vlastník; dané předkupní právo pro Brno new station development, a.s., bude mít přednost, protože bylo zřízeno dříve), **bude muset město Brno vynaložit nemalé finanční prostředky pro vykoupení těchto pozemků včetně nákladů na revitalizaci a následnou údržbu.** Takto rozsáhlé plochy zeleně není schopen financovat ani soukromý sektor, který by se mohl částečně podílet na jejím financování. Při zachování stávajícího rozsahu městské zeleně hrozí reálný nedostatek finančních prostředků potřebných k přeměně území. Tento fakt nebude mít negativní vliv pouze na vytvoření městských parků, ale může pozastavit i celkovou výstavbu nových objektů v okolí. Z tohoto důvodu doporučujeme zvážit aktuálně navržený rozsah ploch městské zeleně a požadujeme jeho zmenšení minimálně na pozemcích soukromých vlastníků.

7 7

Celý návrh územního plánu pak provází nedostatečná definice ploch městské zeleně Z, zejména přípustné a nepřípustné regulativy zástavby v ploše, popis režimu velkých městských parků či jinak zelených ploch, jak budou fungovat stávající budovy v nich se nacházející apod. Chybí také definice a režim zeleně v urbanizovaném prostředí, jak budou fungovat velké veřejné či komerční budovy ve funkci „čistého" parku.

Doporučujeme tedy dobudovat městský bulvár jako páteř přestavovaného území. Doporučujeme vytvořit zrcadlově shodnou zástavbu, která povede k doplnění stávajícího městského bulváru (ulice tvořena zástavbou po obou stranách ulice). Bez tohoto nebude možné realizovat navržený městský bulvár a území tím pozbude svůj architektonický smysl. **V textové části územního plánu pak zcela chybí přesná definice pojmu „městský ring", tj. co má obsahovat, jak má vypadat a podobně.**

Námitka systémové podjatosti

8 8

Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.

Přiměřeně se tedy použije rovněž ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého **každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.**

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu **úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že** „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku **tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky** (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).
Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. „systémové riziko podjatosti". **Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná nadkritická míra systémového rizika podjatosti. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu.**

8 Nejvyšší správní soudu ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. **Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodními počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.** 8

Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, **vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu. Od těchto osob lze totiž očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s.**

V daném případě vznášíme námitku podjatosti, neboť zájmem statutárního města Brna je umístit v dané lokalitě plochy zeleně, tj. park, přičemž proces zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace. Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s., což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě odstraněny a nahrazeny plochami zeleně.

9

9

Investiční záměr podatele

Rozvojová lokalita se nachází v místě městského ringu. Navrhujeme doplnění této městské třídy výstavbou objektů s možností komerčního vybavení a doplnění průběžného městského bulváru podél ulice Nádražní a Benešova.
Navrhujeme zúžení plochy městské zeleně Z ve prospěch rozšíření plochy komerční vybavenosti W.

Požadujeme zachování zastavitelné plochy minimálně v místě tvaru trojúhelníka mezi stávajícím objektem restaurace Bogota a poštou přiléhající k ulici Nádražní a jejího zařazení do plochy komerční vybavenosti W. Tato plocha je uvedena ve stávajícím platném územním plánu města Brna a v návrhu nebylo zdůvodněno její zrušení. Pokud by k jejímu zrušeno došlo, bude podatel uplatňovat nároky podle ustanovení § 102 stavebního zákona.

Obr. 8: návrh úpravy územního plánu města Brna

Upřesnění investičního záměru podatele a případné zmaření investice

Dne 8. 2. 2021 proběhla prezentace záměru společnosti Brno new statiton development, a.s. v lokalitě ulice Nádražní. Zpracovaná studie „Parku na Brněnské okružní třídě" ateliérem CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS zobrazuje řešení současnosti a nabízí možnost přeměny daného území. . Investiční záměr je spojen s výstavbou dvou uzavřených bloků při ulici Nové Sady x Hybešova a samostatně stojícího objektu při ulici Nádražní, který doplňuje uliční linii Nádražní. Naše záměry kontinuálně navazují na vítěznou studii přesunu nádraží „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka".

9

Obr. 9: Investiční záměr podatele

Autor studie: CHYBIK + KRISTIF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.

Zastavitelnost dané lokality byla navržena již v rámci vítězné studie přesunu nádraží „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno – Řeka“ (sdružení Koleček – Jura). Studie obsahovala **výstavbu dvou uzavřených bloků**, od sebe oddělených historických viaduktem, který zajistí prostupnost území mezi navrženým parkem na stávajícím kolejišti. Názory města by tak měly být kontinuální, a neměly by se výrazně odlišovat. Navržená zástavba vítěznou studií by tak měla být zanesena, tak jako tomu bylo v konceptu územního plánu, zanesena do návrhu územního plánu.

9

V Praze, dne	Podpis: Ing. David Olša Digitálně podepsal Ing. David Olša Datum: 2021.06.28 22:28:36 +02'00' .....

KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ BNSD/ČD

BYDLENÍ, PRÁCE A ODPOČINEK V PARKU

CHYBIK+KRISTOF
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

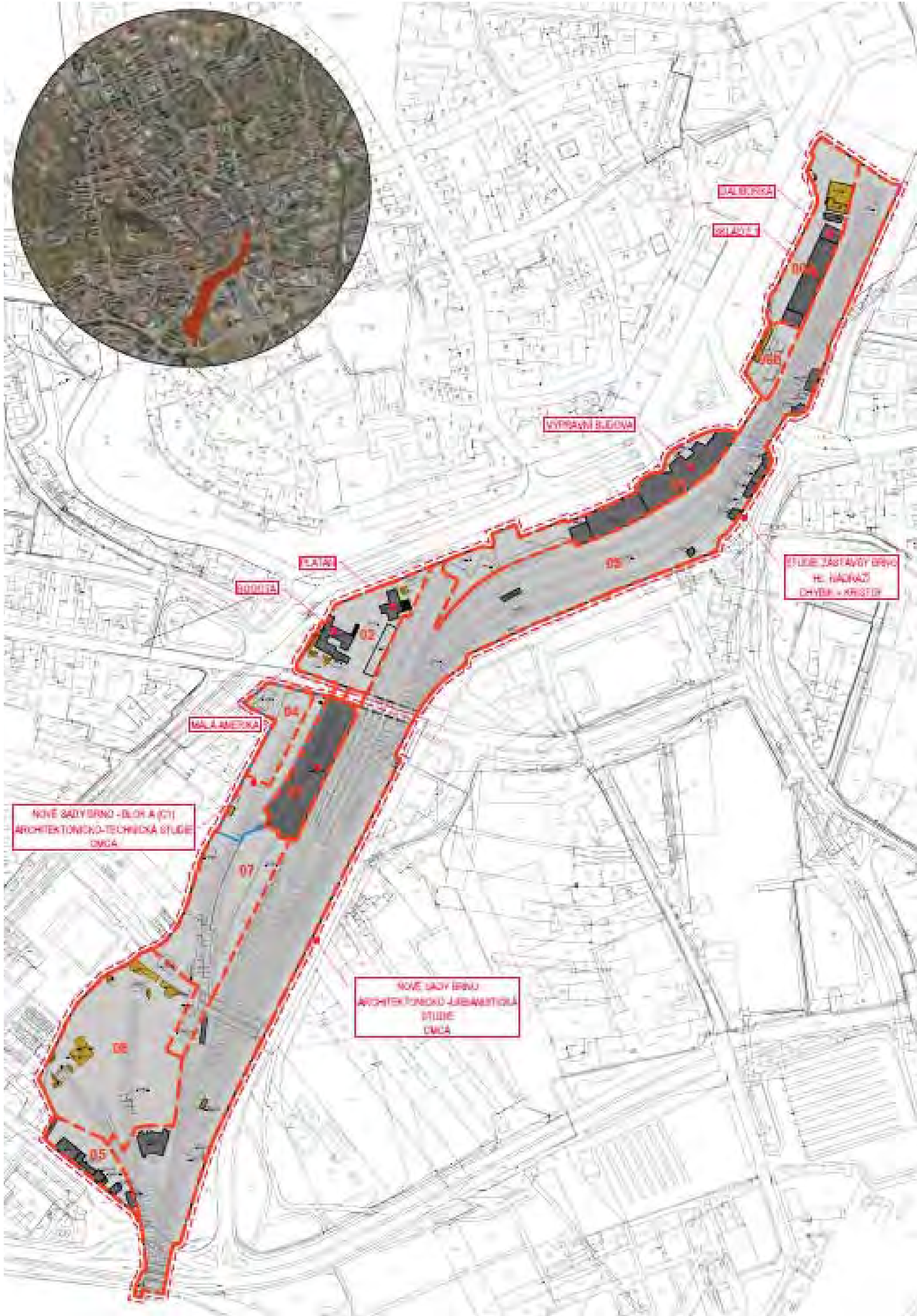
BNSD

CMCARCHITECTS

ÚZEMNÍ BNSD/ČD

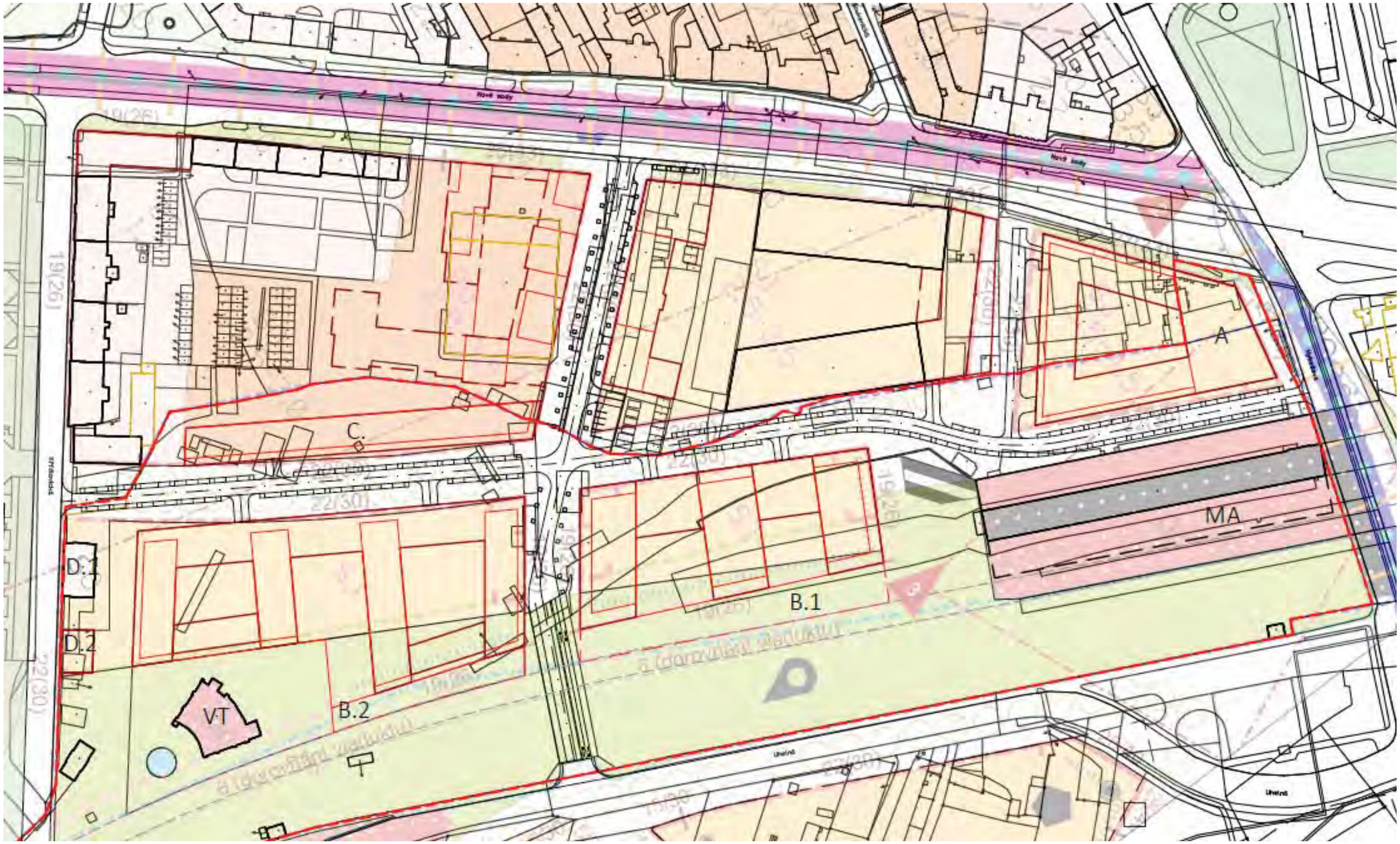
ÚZEMÍ V CENTRU BRNA

ROZLOHA 150 000 m²



LOKALITA - UHELNÉ NÁDRAŽÍ

SITUACE – NÁVRH ÚPMB



OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED Z CENTRA

OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED NA PETROV

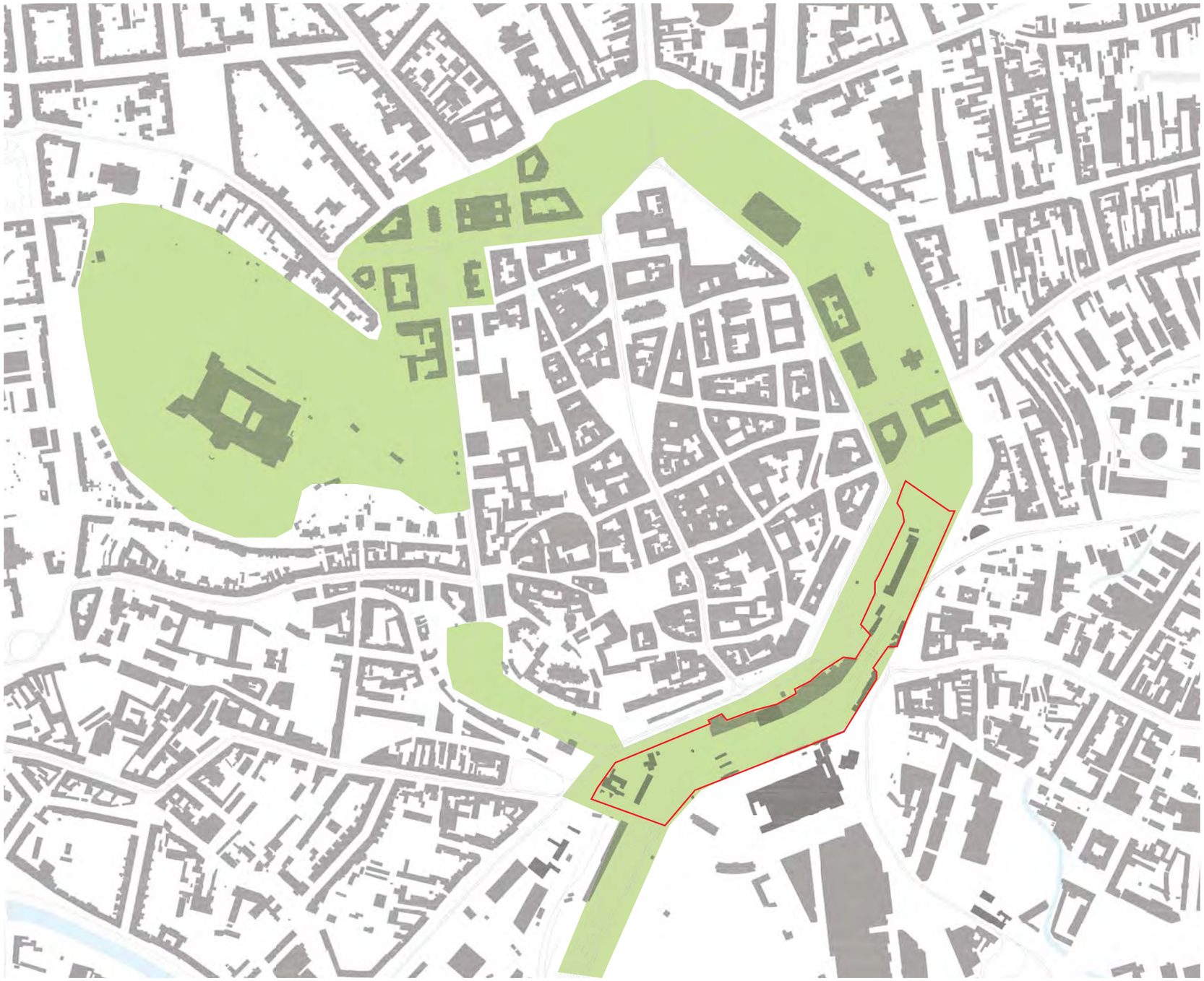
PARK NA BRNĚNSKÉ OKRUŽNÍ TŘÍDĚ

CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

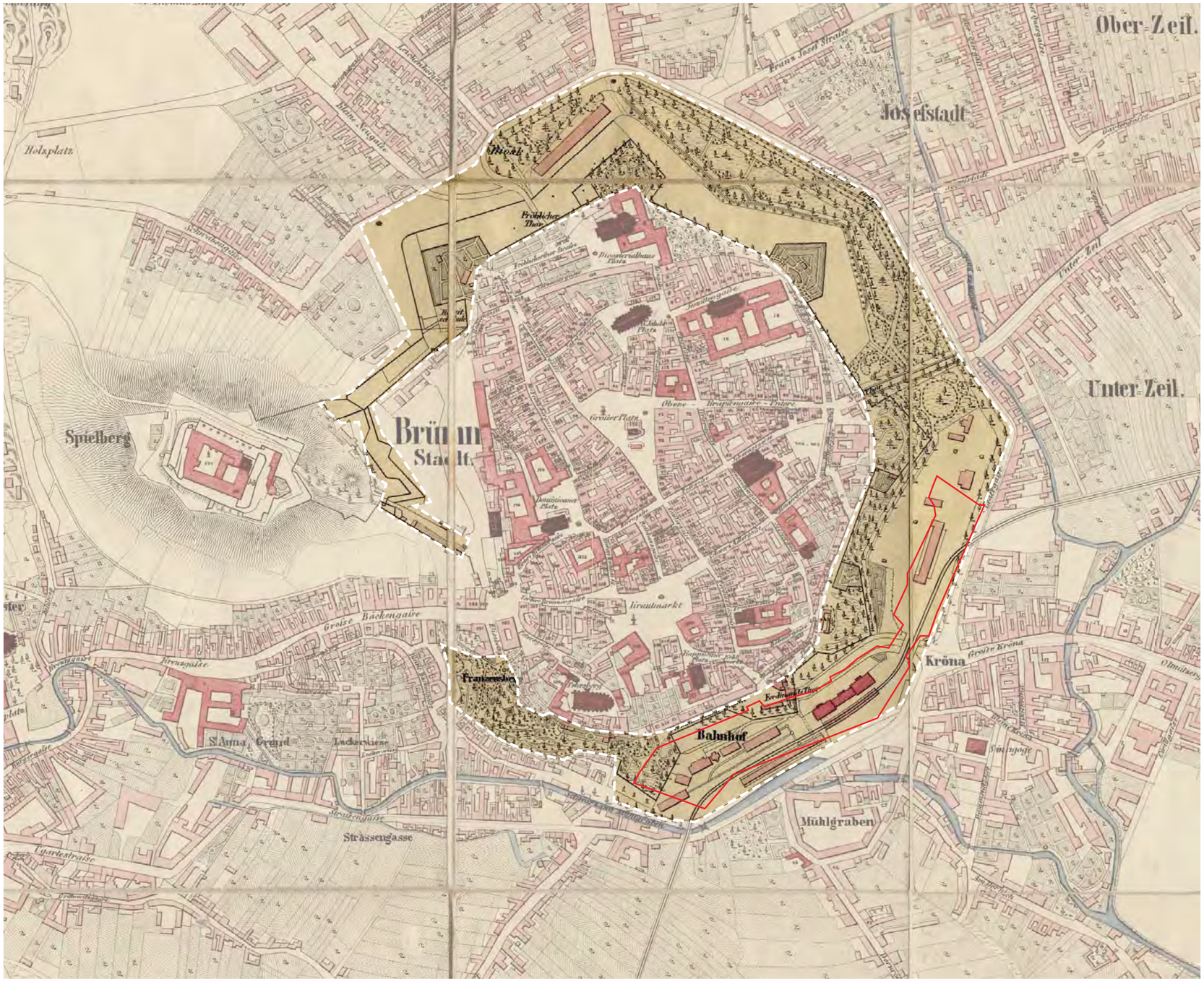
03. 02. 2021

PARK

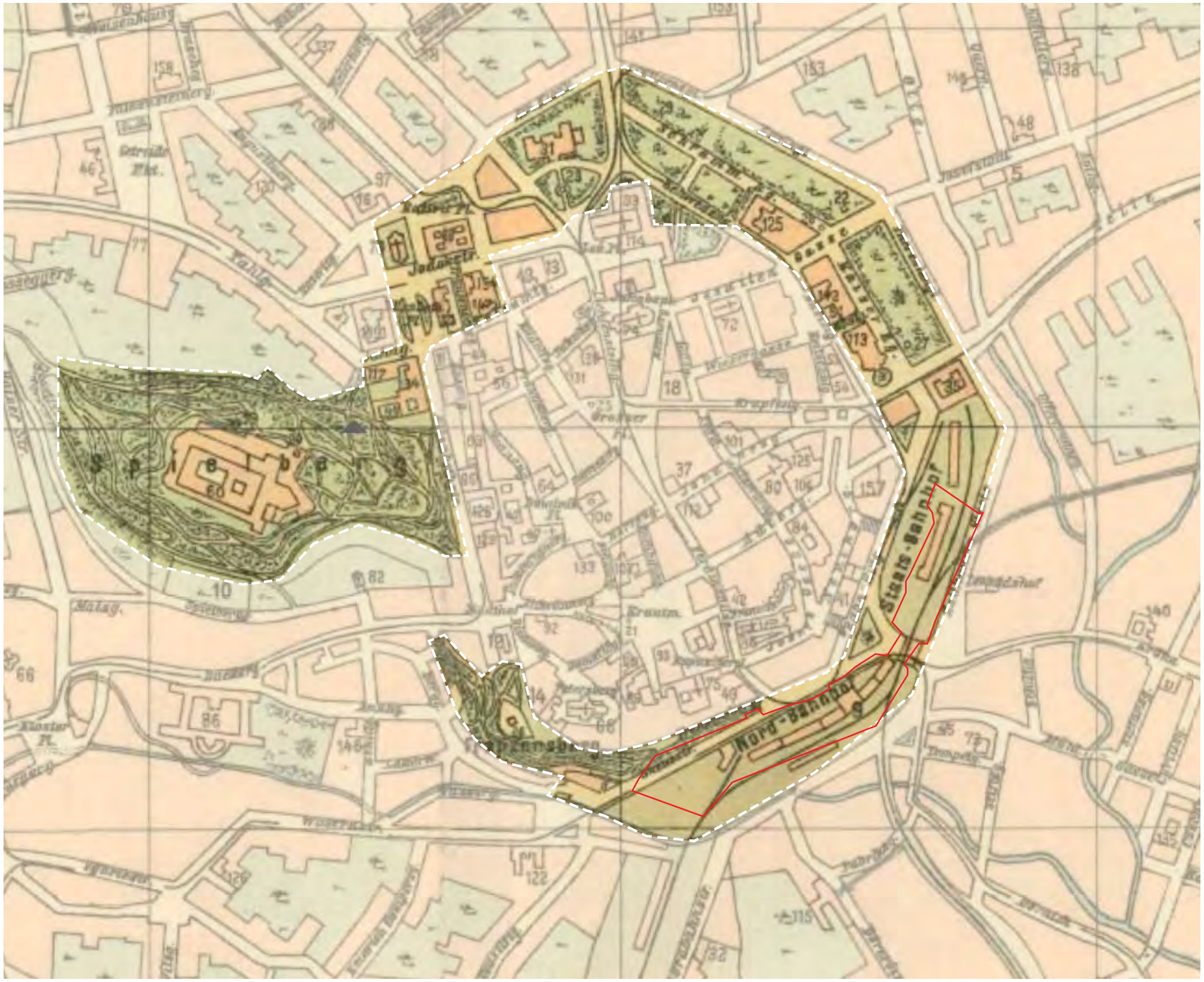
KONCEPT ZELENÉHO PRSTENCE V MÍSTECH PŮVODNÍHO HRADEBNÍHO OKRUHU



1858

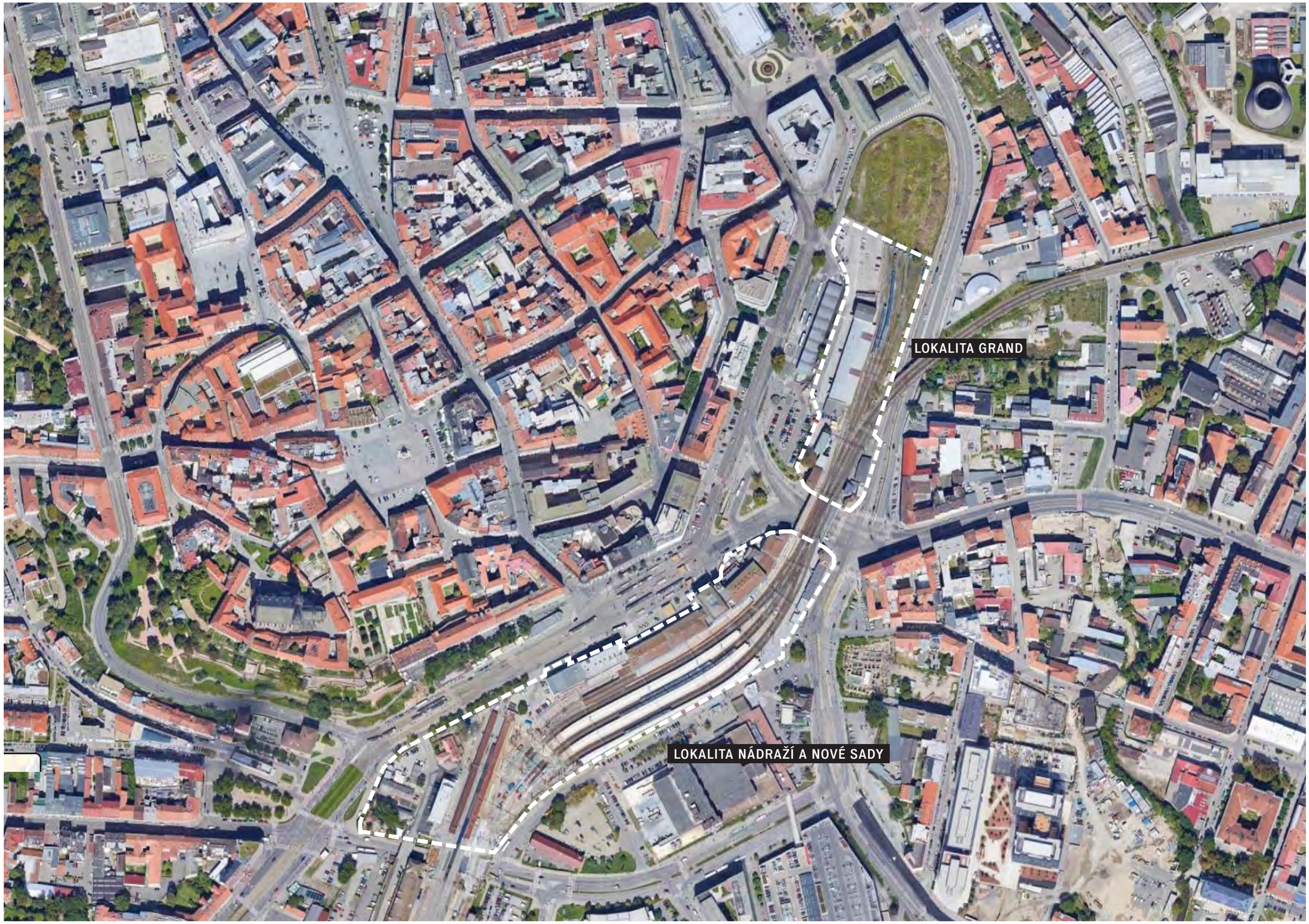

Ober-Zeil.
Josefstadt
Unter-Zeil.
Holzplatz
Spielberg
Brünn
Stadt
Franzensberg
Bahnhof
Kröna
Mühlgraben
Strassengasse
St. Anna
Grund
Grosse Bäckengasse
Brauntmarkt
Grosse Kröna

1905

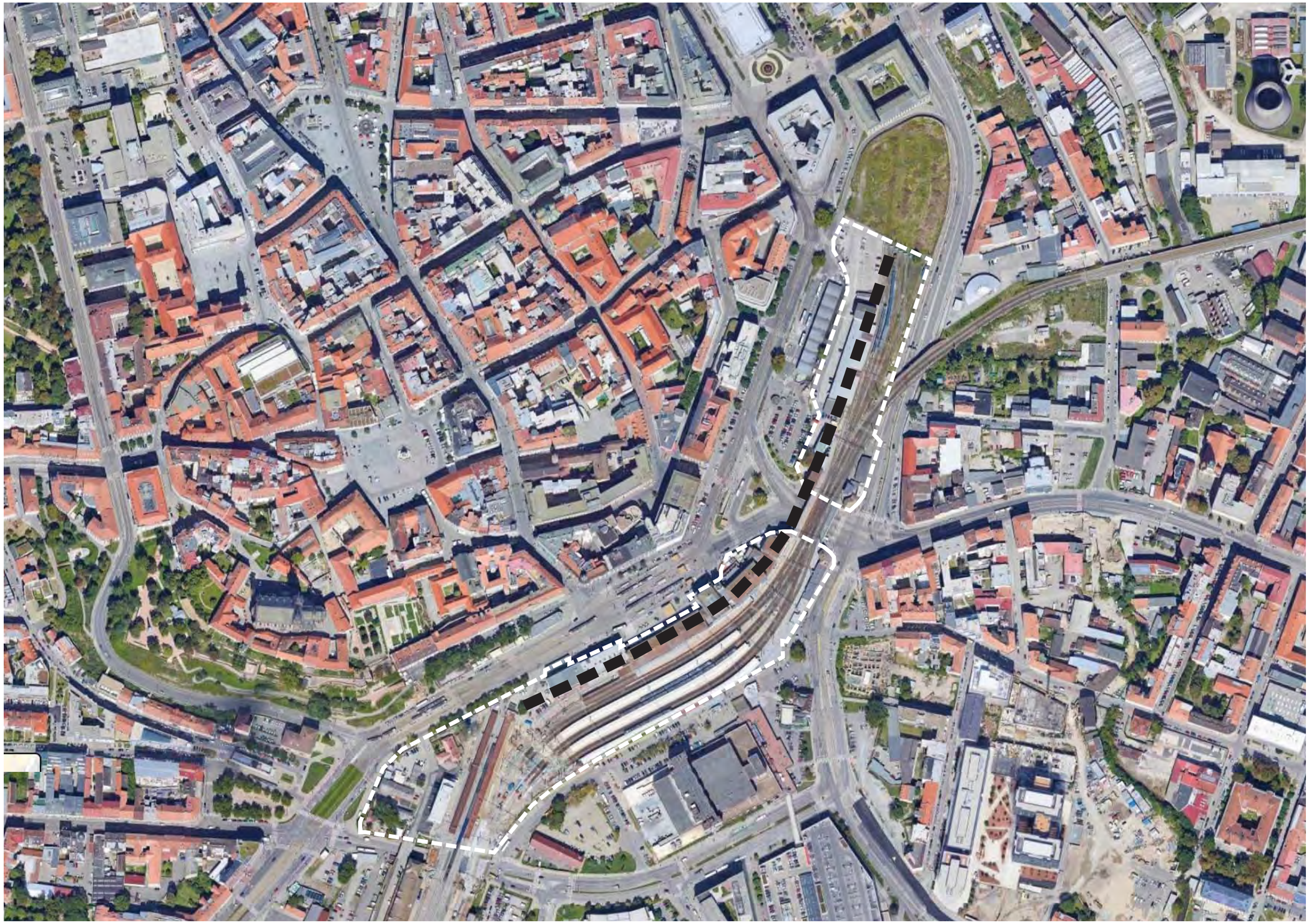


SOUČASNÝ STAV

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

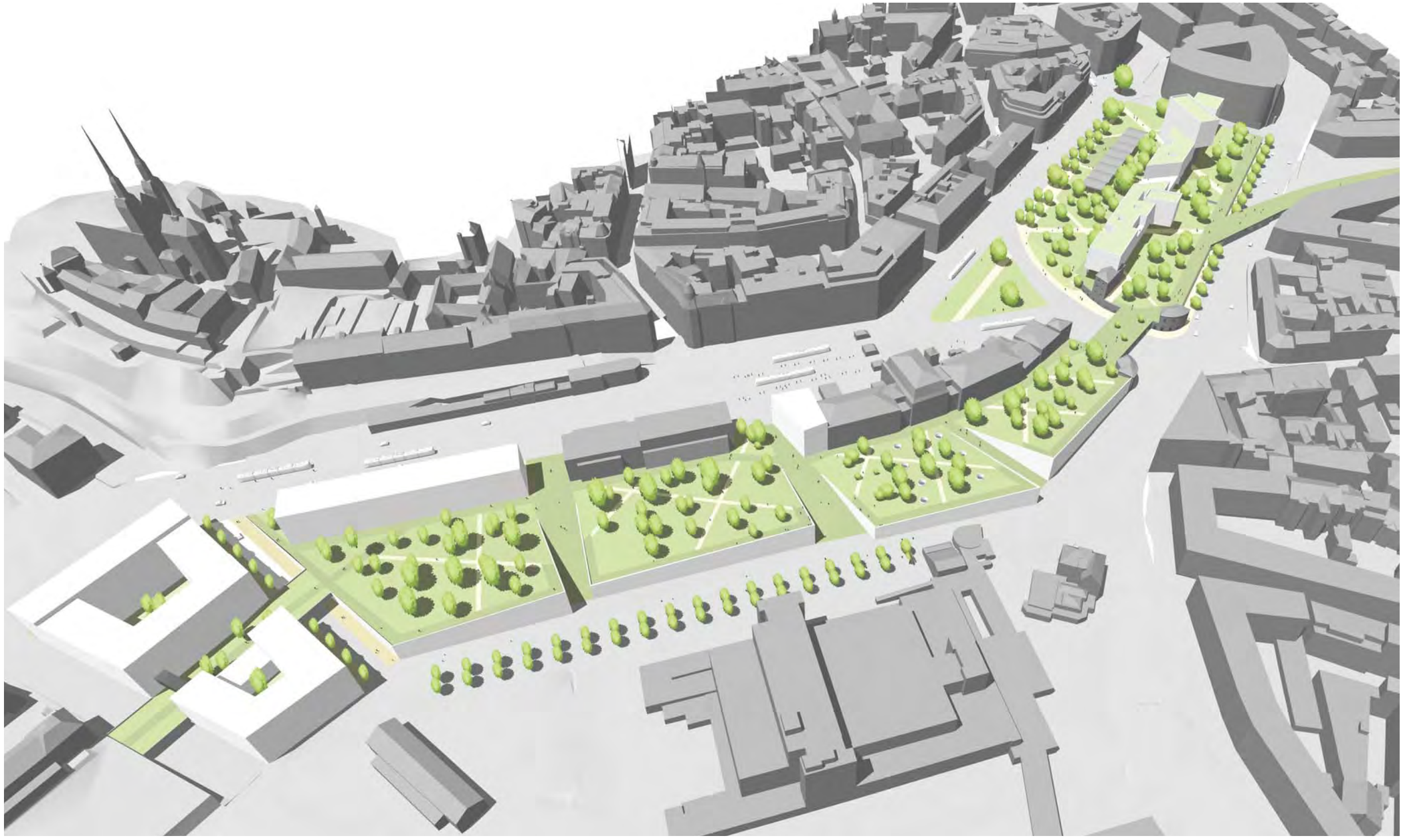


LINEÁRNÍ CHARAKTER



NADHLED

3D PERSPEKTIVA



LOKALITA GRAND

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

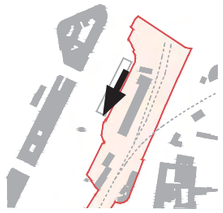
datum: 03. 02. 2021

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND

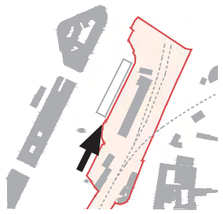
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



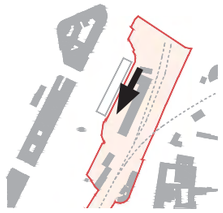
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



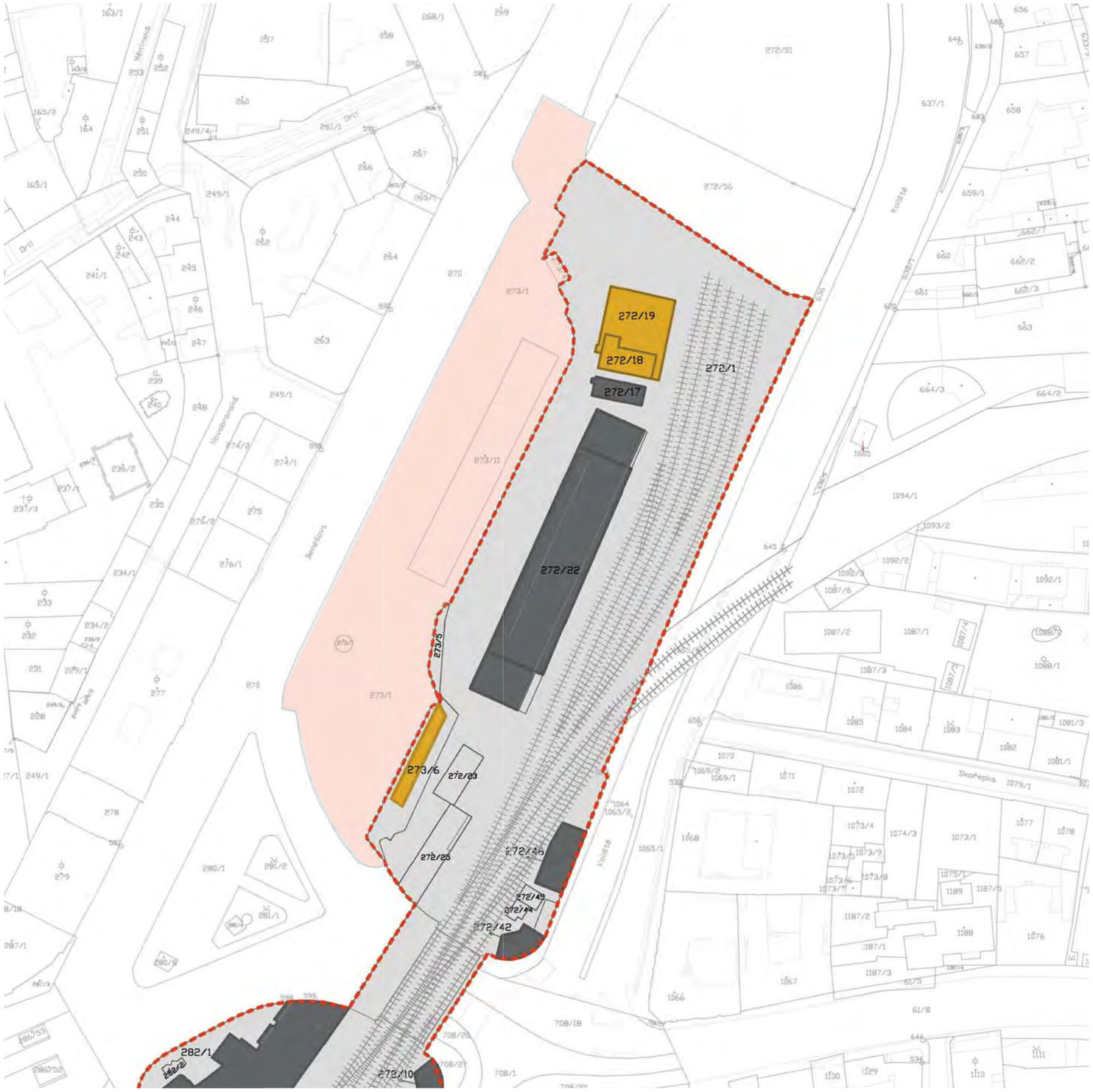
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



OBJEKTY ČD

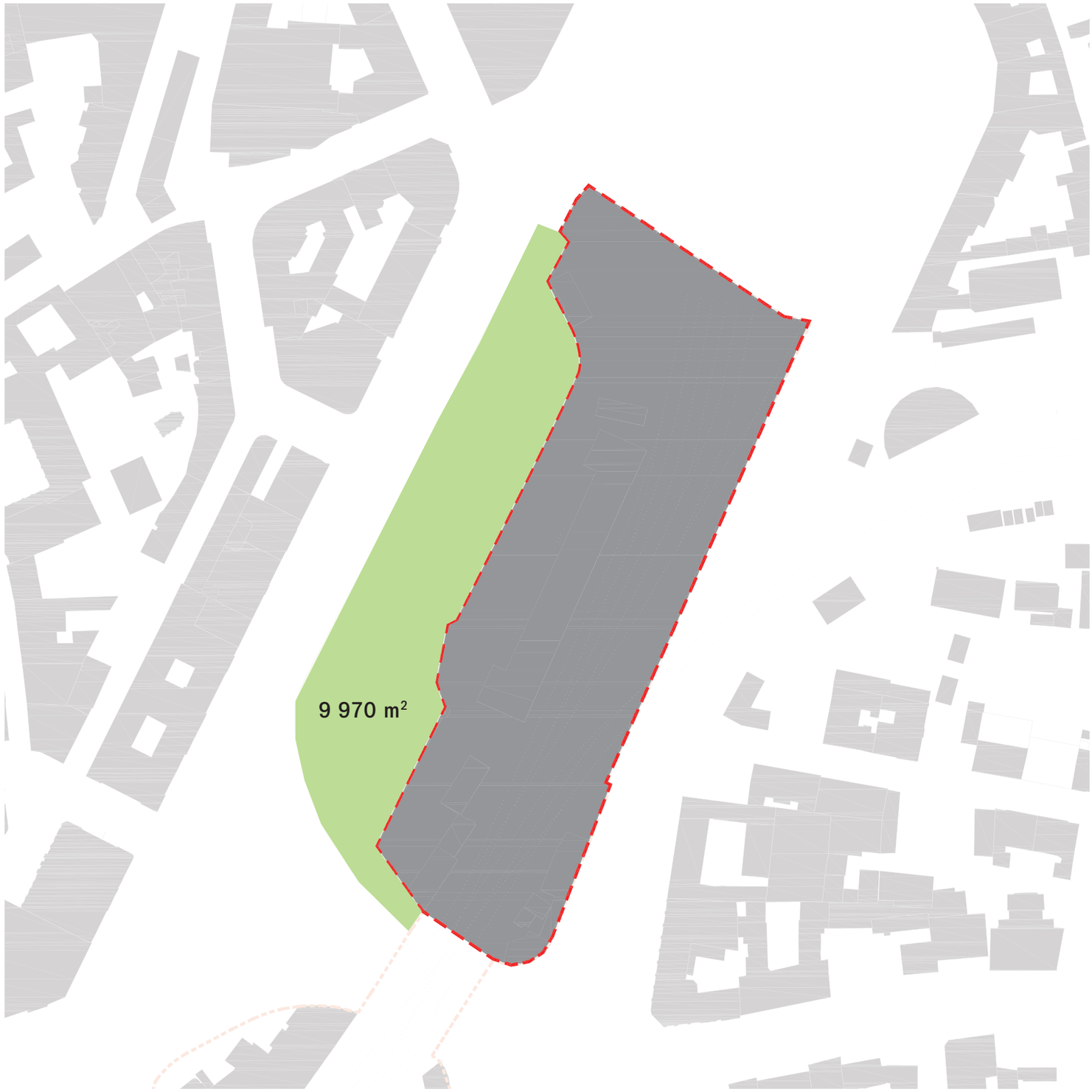
ZBOURANÉ OBJEKTY ČD

POZEMKY ČD

POZEMKY MĚSTA BRNA

PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND



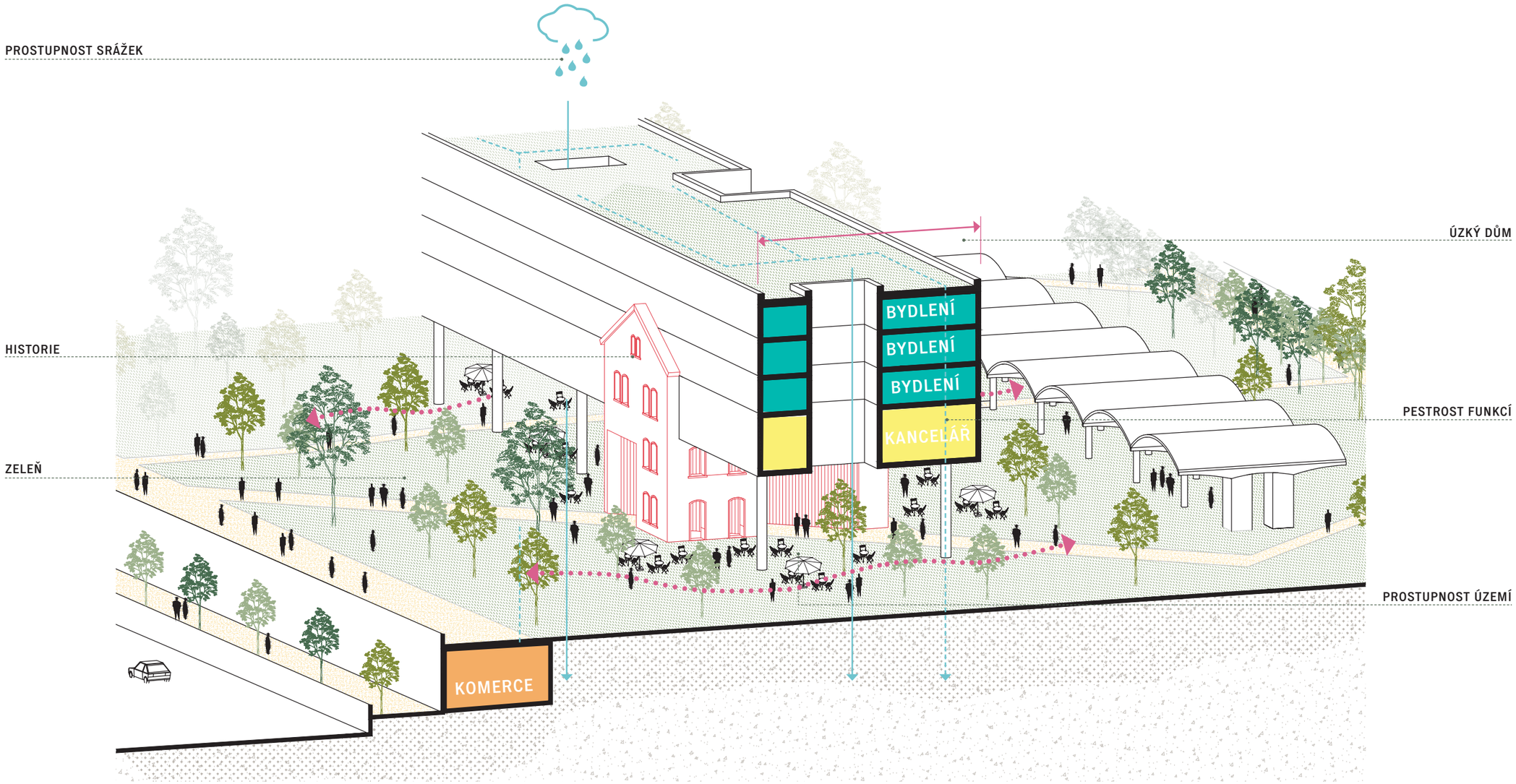
PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND

NAVRHUJEME ŘEŠENÍ, JAK DOSÁHNOUT MAXIMÁLNÍ PLOCHY PARKU NA ROSTLÉM TERÉNU

KONCEPT

LOKALITA GRAND



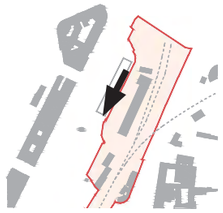
PRŮBĚŽNÝ VEŘEJNÝ PARK

HMOTOVÉ ŘEŠENÍ

POSTUP PROMĚNY

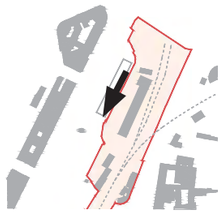
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA GRAND



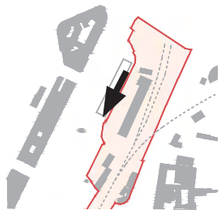
ETAPA 0

LOKALITA GRAND



ETAPA 2

LOKALITA GRAND

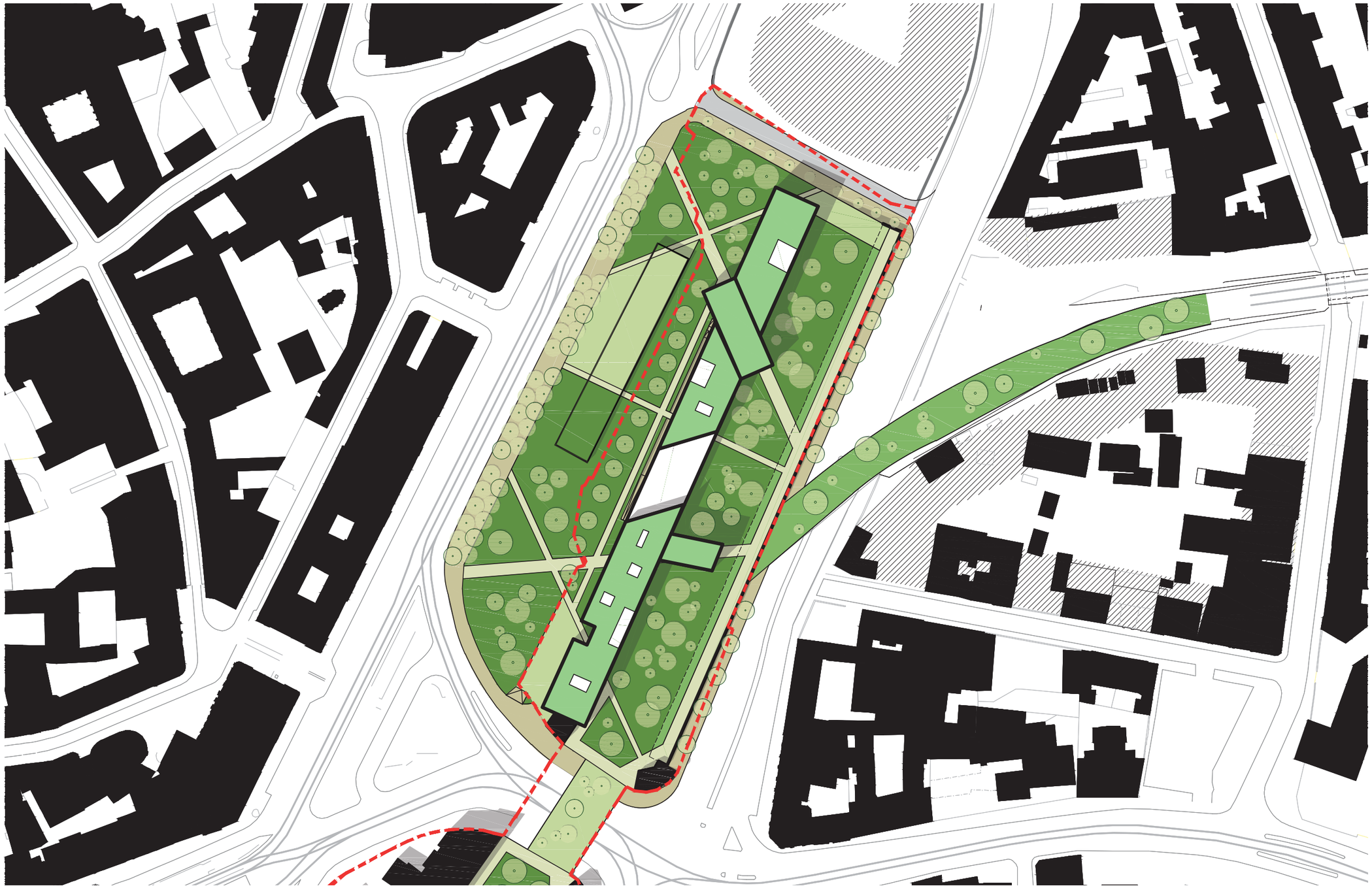


POHLED PARKEM

VIZUALIZACE

LOKALITA GRAND

CELKOVÁ SITUACE



0 16 32 64 128 192

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

datum: 03. 02. 2021

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

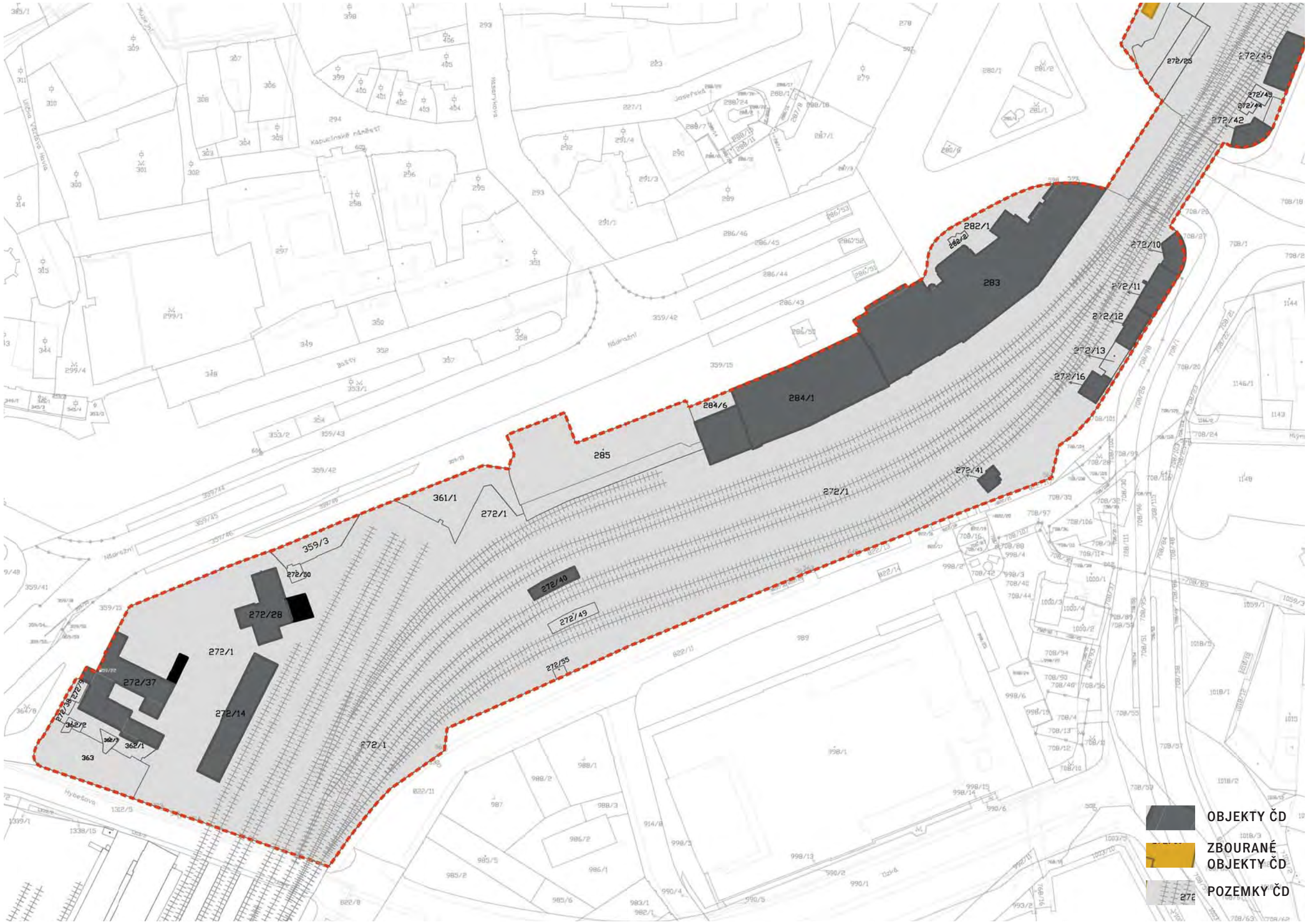
datum: 03. 02. 2021

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

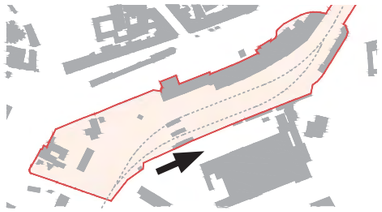
LOKALITA NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

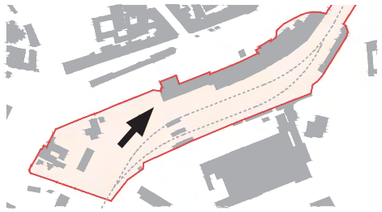


FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

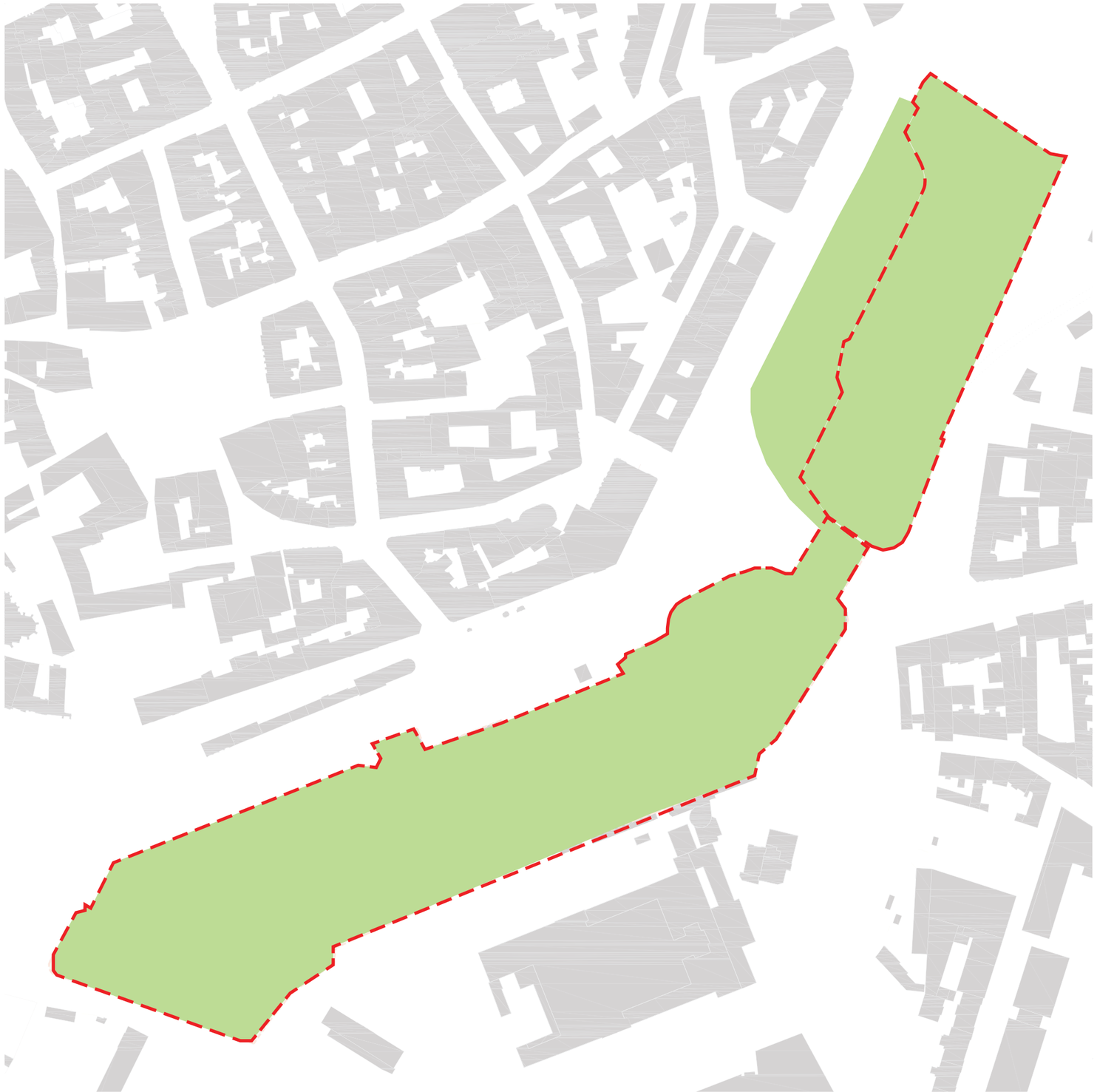


PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND

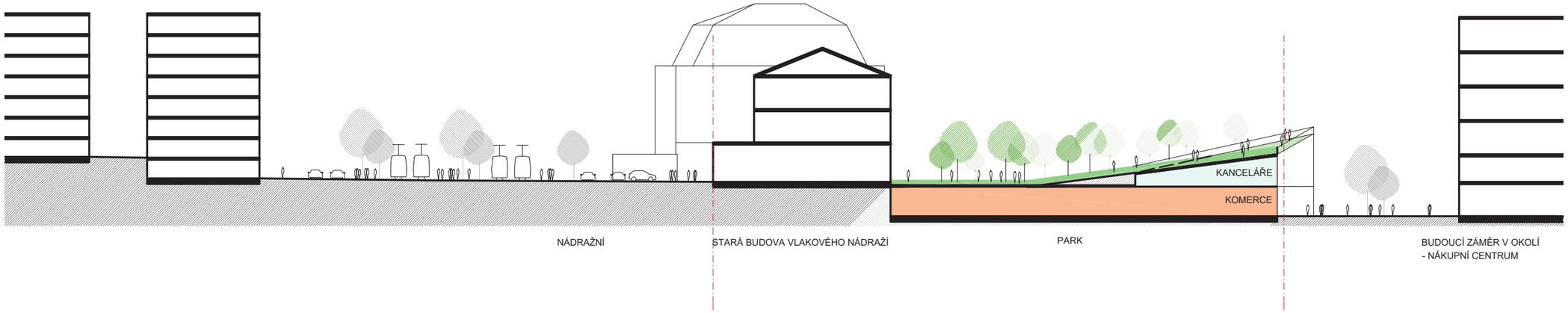
PLOCHA PARKU

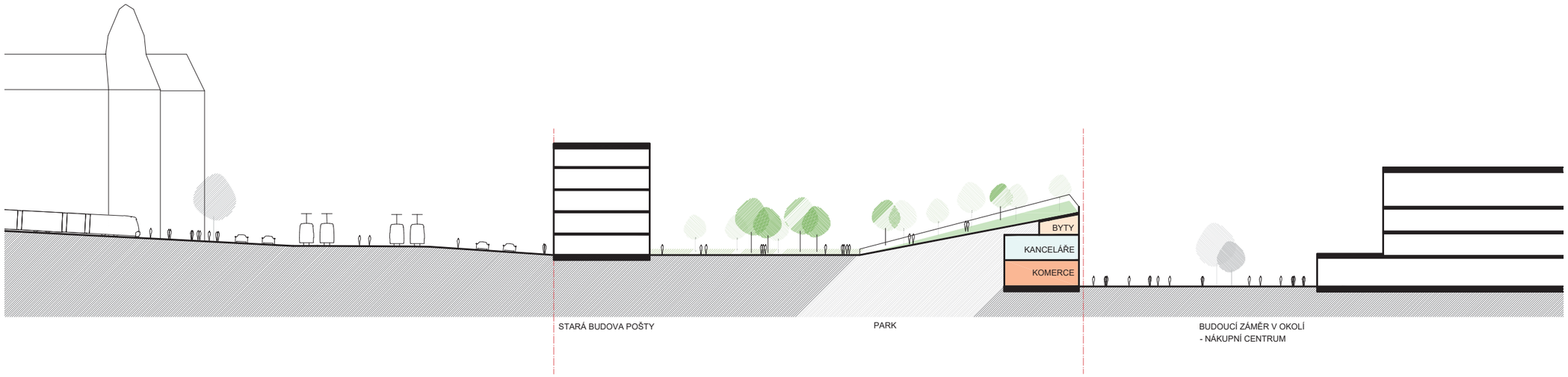
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



ŘEZY ÚZEMÍM

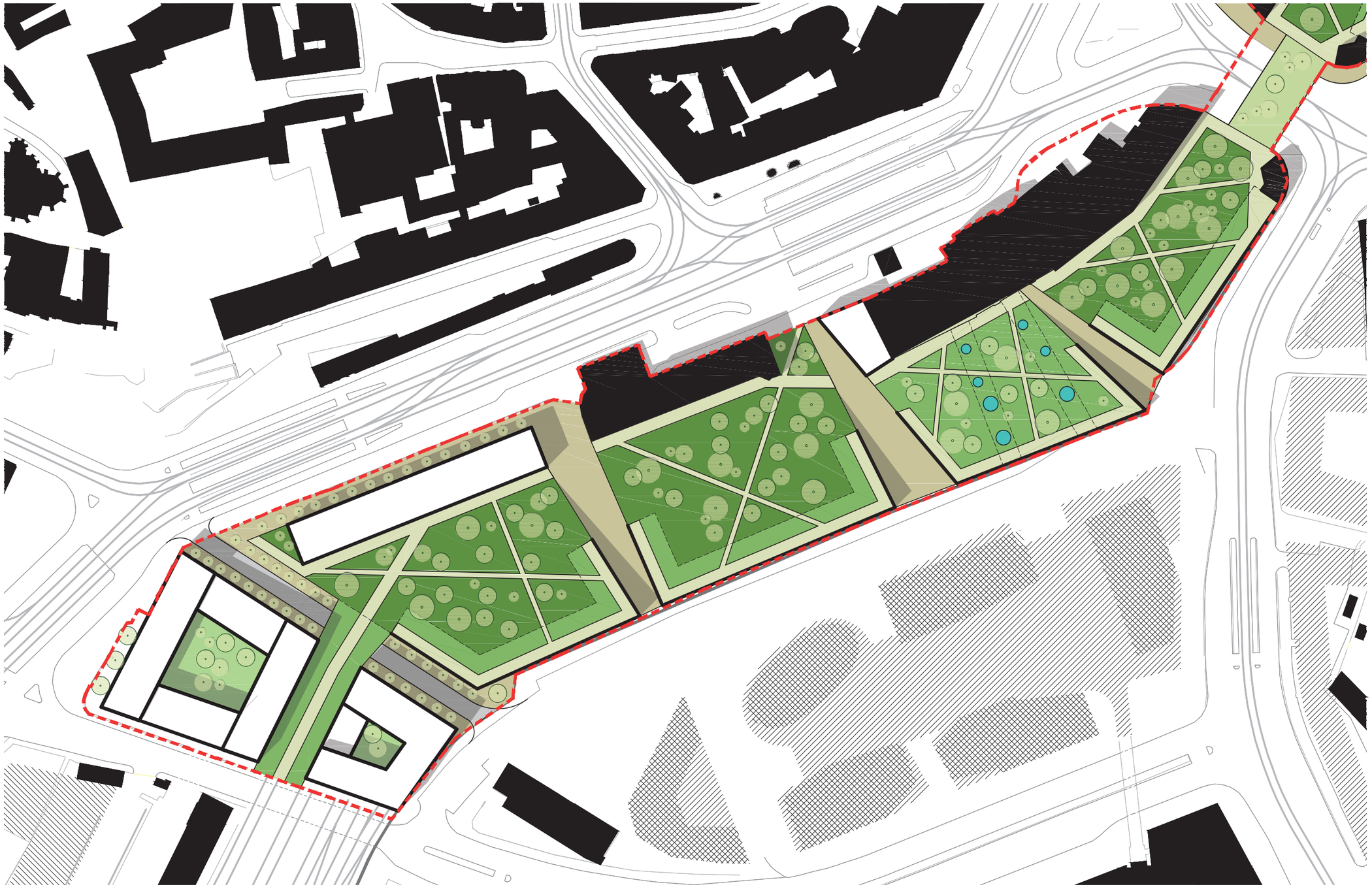
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

SITUACE LOKALIT NÁDRAŽÍ A NOVÉ SADY



0 16 32 64 128 192

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

datum: 03. 02. 2021

CHYBIK+KRISTOF
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

Brno
Dominikánské náměstí 656/2
602 00 Brno
Česká republika, EU

Praha
Vodičkova 736/17
110 00 Praha 1
Česká republika, EU

Bratislava
Gundulicova 900/3
811 05 Bratislava
Slovenská republika, EU

office@chybik-kristof.com
+420 775 333 911

CHYBIK+KRISTOF
ASSOCI ATED ARCHITECTS s.r.o.

IČ 03887707
DIČ CZ03887707

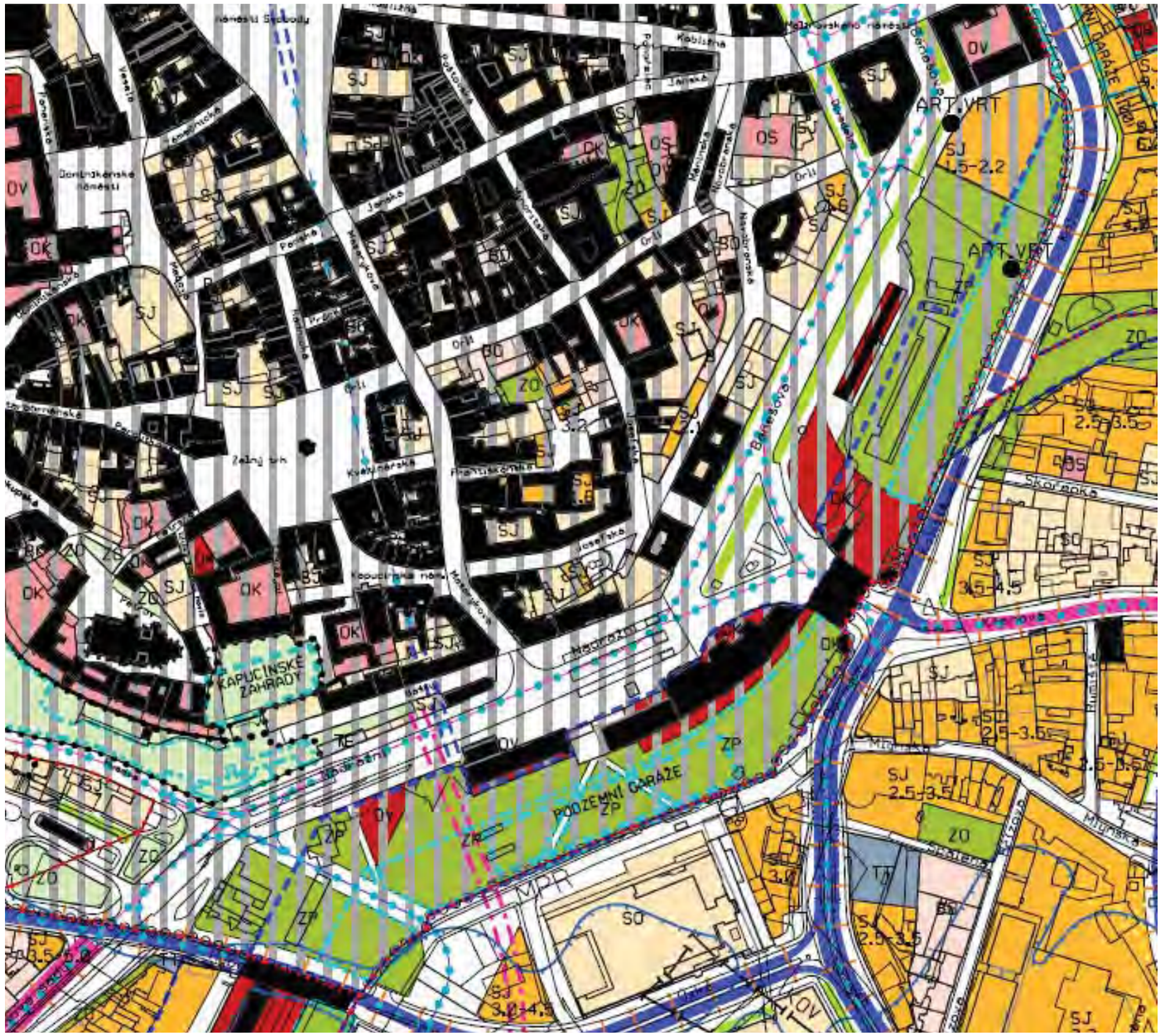
www.facebook.com/Chybik.Kristof
twitter.com/ChybikKristof

www.chybik-kristof.com

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

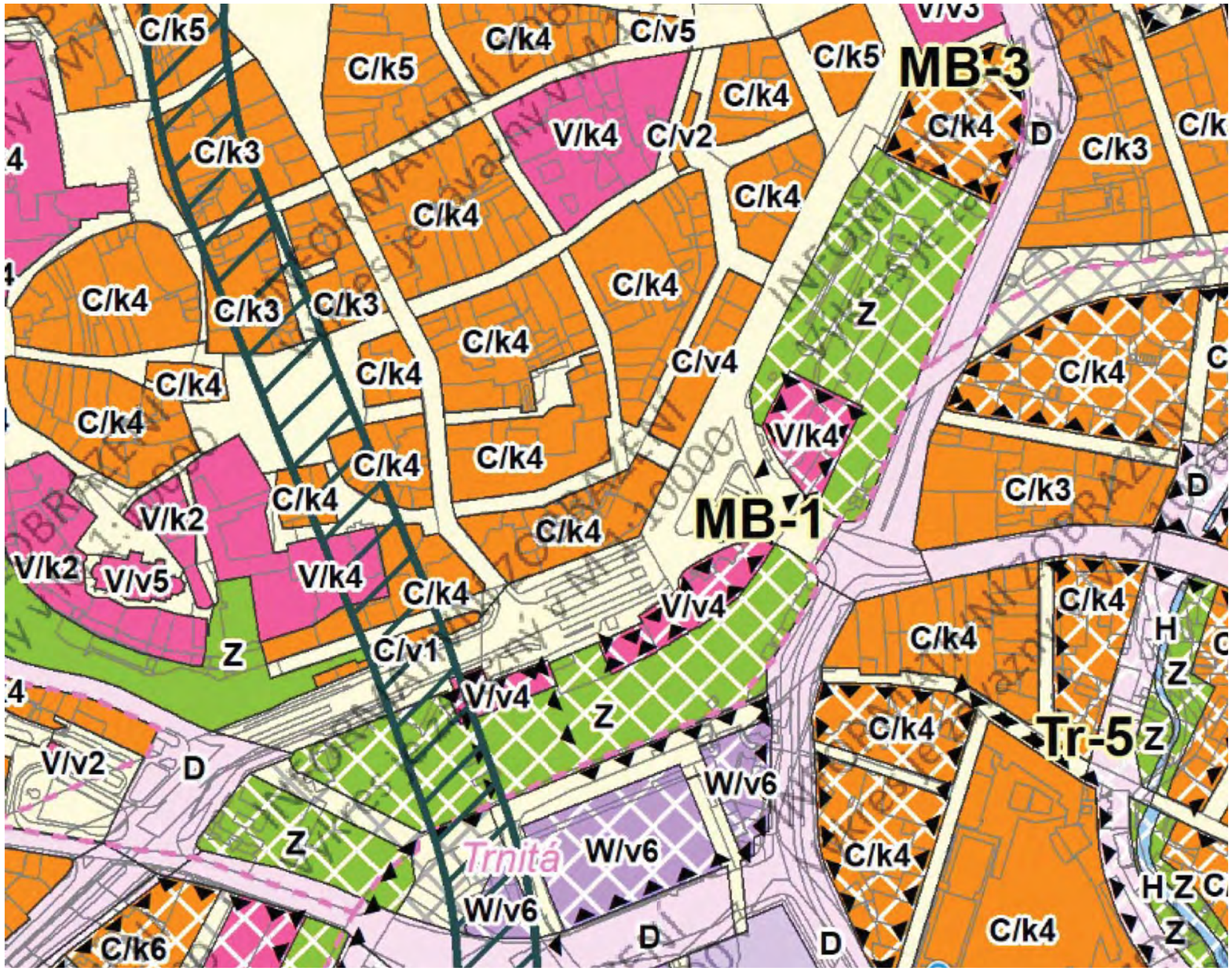
A JINÉ DŮLEŽITÉ STUDIE LOKALITY

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

STÁVAJÍCÍ PODOBA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU - HLAVNÍ VÝKRES



Z - pl. městské zeleně

V - pl. veřejné vybavenosti

k -kompaktní zástavba

4 - výšková úroveň zástavby 9 - 22 m

MB-1 - rozvojová lokalita
Městský ring: Nádražní - Benešova

MB-3 - rozvojová lokalita Koliště - Benešova

MB/71 - SJKD – centrum (podzemní dráha)

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - LOKALITA GRAND

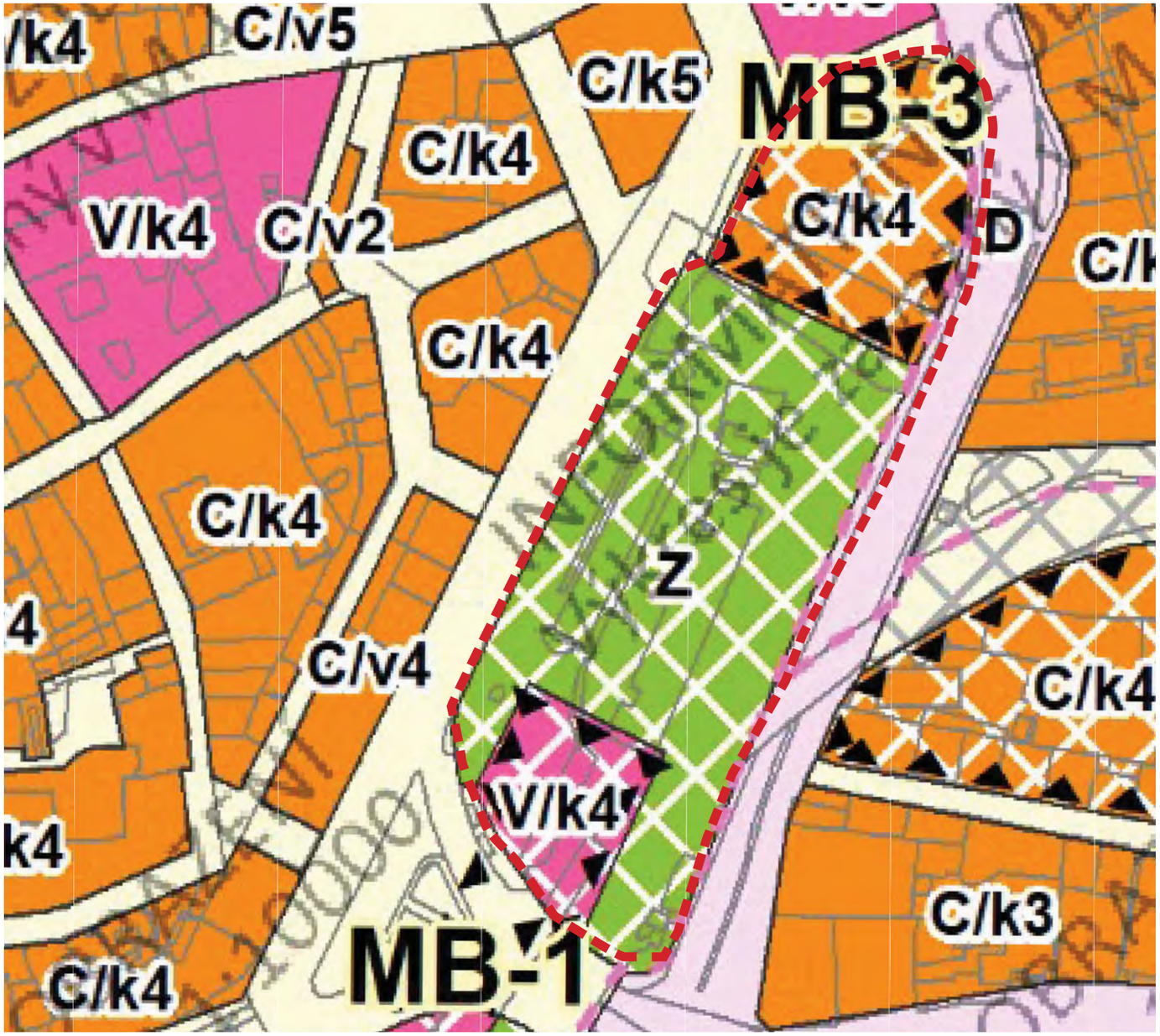
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

34%

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU - LOKALITA GRAND



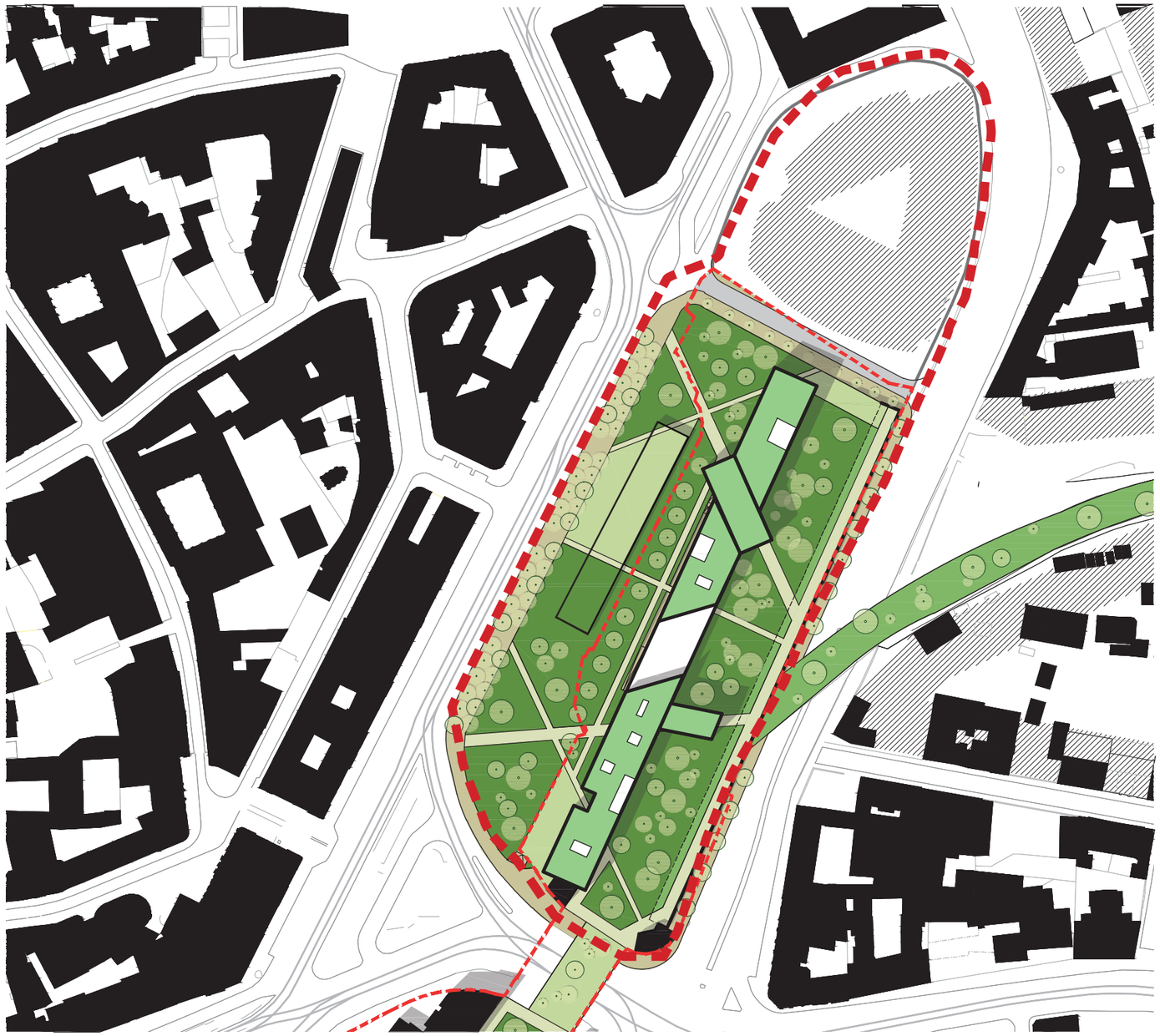
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

36%

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH ETAPA 2 - LOKALITA GRAND



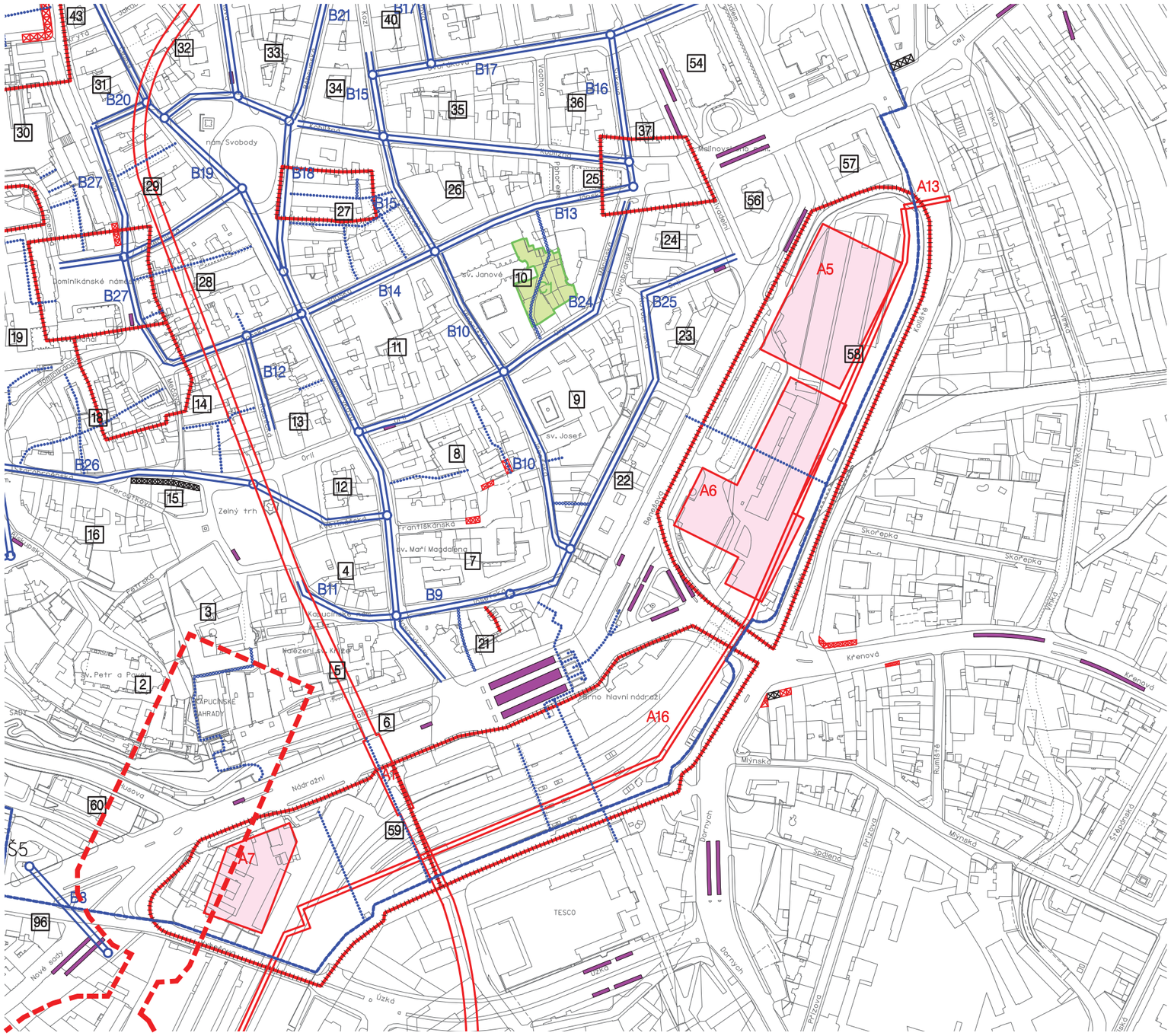
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

36%

PLATNÝ RP MPR

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB



VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

SITUAČNÍ VYMEZENÍ

A STAVBY DOPRAVNÍ

- A1 SEVEROJIŽNÍ PODPOVRCHOVÝ DIAMETR MHD VČ. TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
- A2 TRAMVAJOVÝ TUNEL POD ŠPILBERKEM VČ. VYÚSTĚNÍ
- A3 TUNEL IAD ÚVOZ VČ. VYÚSTĚNÍ
- A4 ZASTÁVKY MHD

PARKOVACÍ GARÁŽE SE ZÁCHYTNOU FUNKCÍ PRO MPR

- A5 BLOK 58 - 1. OBJEKT
- A6 BLOK 58 - 2. OBJEKT
- A7 BLOK 59
- A8 BLOK 60
- A9 BLOK 78
- A10 BLOK 85
- A11 BLOK 86

STAVBY PRO CYKLISTICKOU A PĚŠÍ DOPRAVU

- A12 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY KOLIŠTĚ - TŘ. KPT. JAROŠE
- A13 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY KOLIŠTĚ - VLHKÁ, PARKOVACÍ GARÁŽE
- A14 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY PELLICOVA - ÚVOZ
- A15 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ TRASA - ÚSEK SEV. SVAH ŠPILBERKU
- A16 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ TRASA - ÚSEK BENEŠOVA TŘ. - MALÁ AMERIKA
- A17 PODLOUBÍ, ZÁVAZNÉ VEŘEJNÉ PASÁŽE A PRŮCHODY

B STAVBY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

- B1 STAVBA PŘEVODNÍHO UZLU TECH. SÍTÍ MPR - JIH

PRIMÁRNÍ KOLEKTORY STÁVAJÍCÍ I VÝHLEDOVÉ VČ. NEZBYTNÝCH ZAŘÍZENÍ SLOUŽÍCÍCH PRO JEJICH FUNKCI

- B2 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 29 - Š 16 - Š 33 - Š 32 - Š 31 - Š 30
- B3 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 12 - Š 25 - Š 19
- B4 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 21 - Š 25
- B5 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 15 - Š 16
- B6 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 17
- B7 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 30 - Š 31A
- B8 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 5 - Š 5A

SEKUNDÁRNÍ KOLEKTORY STÁVAJÍCÍ I VÝHLEDOVÉ VČ. NEZBYTNÝCH ZAŘÍZENÍ SLOUŽÍCÍCH PRO JEJICH FUNKCI

- B9 KOLEKTOR JOSEFSKÁ - MASARYKOVA
- B10 KOLEKTOR JOSEFSKÁ - MINORITSKÁ - ORLÍ
- B11 KOLEKTOR KAPUCÍNSKÉ NÁM., KVĚTINÁŘSKÁ
- B12 KOLEKTOR PANSKÁ - RADNICKÁ
- B13 KOLEKTOR MALINOVSKÉHO NÁM. - JÁNSKÁ I
- B14 KOLEKTOR JÁNSKÁ II
- B15 KOLEKTOR KOBLIŽNÁ - POŠTOVSKÁ - KOZÍ
- B16 KOLEKTOR SUKOVA
- B17 KOLEKTOR DVOŘÁKOVA - BEETHOVENOVA
- B18 KOLEKTOR NÁM. SVOBODY - SEVER, VÝCHOD
- B19 KOLEKTOR NÁM. SVOBODY (ZÁPAD) - ZÁMEČNICKÁ
- B20 KOLEKTOR ČESKÁ - STŘEDOVÁ
- B21 KOLEKTOR BĚHOUNSKÁ
- B22 KOLEKTOR JEZUITSKÁ
- B23 KOLEKTOR SOLNIČNÍ
- B24 KOLEKTOR MĚNÍNSKÁ - ORLÍ
- B25 KOLEKTOR NOVOBRANSKÁ - ORLÍ
- B26 KOLEKTOR ZELNÝ TRH - STAROBRNĚNSKÁ
- B27 KOLEKTOR VESELÁ - DOMINIKÁNSKÉ NÁM.
- B28 KOLEKTOR RAŠÍNOVA

C VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ - ROZŠÍŘENÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

- C1 BLOK 26 - ROZŠÍŘENÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ OBNOVOU BÝV. MINORITSKÉ ZAHRADY
- C2 BLOK 78 - ROZŠÍŘENÍ PARKU ŠPILBERK, SEVERNÍ SVAHY

HRANICE MPR (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

REŽIM ŘÍZENÉ VÝSTAVBY - VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ, UVNITŘ PLOCHY SMĚRNÉ (ROZSAH BUDE U

1 - 94 OČÍSLOVÁNÍ BLOKŮ MPR

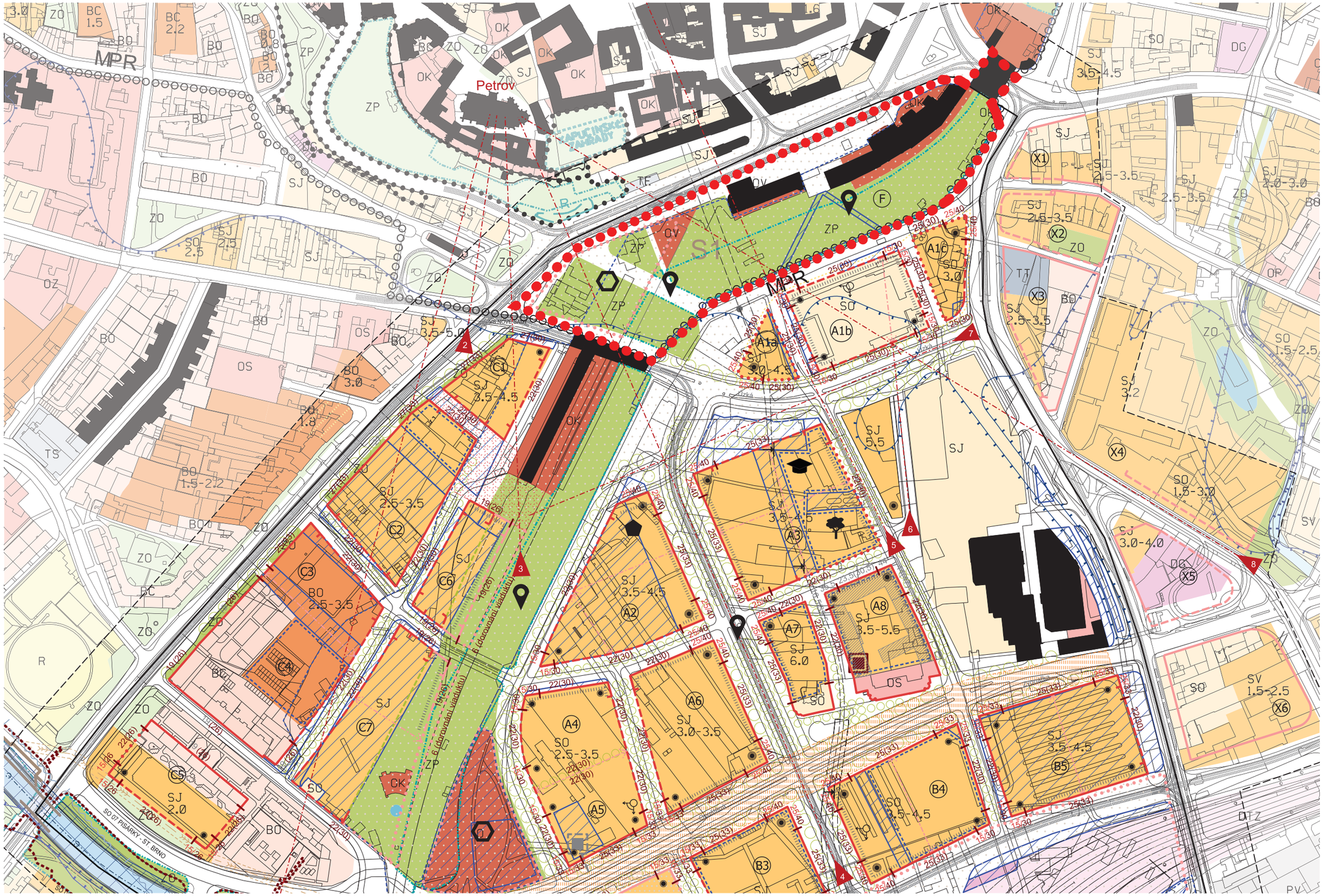
REŽIM ŘÍZENÉ VÝSTAVBY - ZÁVAZNÁ ÚPRAVA, PŘÍPADNĚ DOSTAVBA ŠTÍTU

PLATNÝ RP MPR

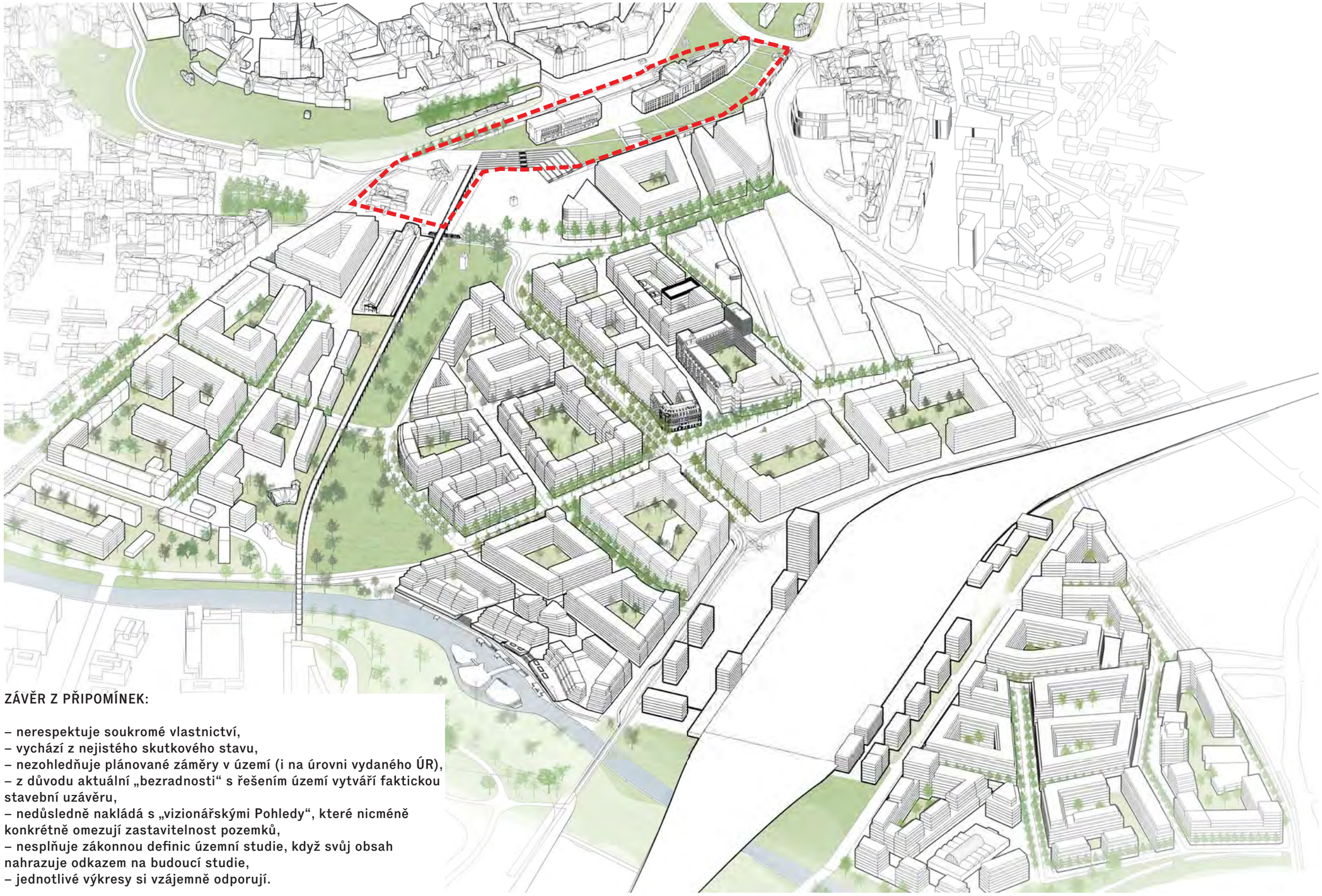
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Kobližná
Janská
Panská
Masarykova
Kvítkova
Františkánská
Josefská
Kapucínské nám.
Nádražní
Nádražní
Nádražní

ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018

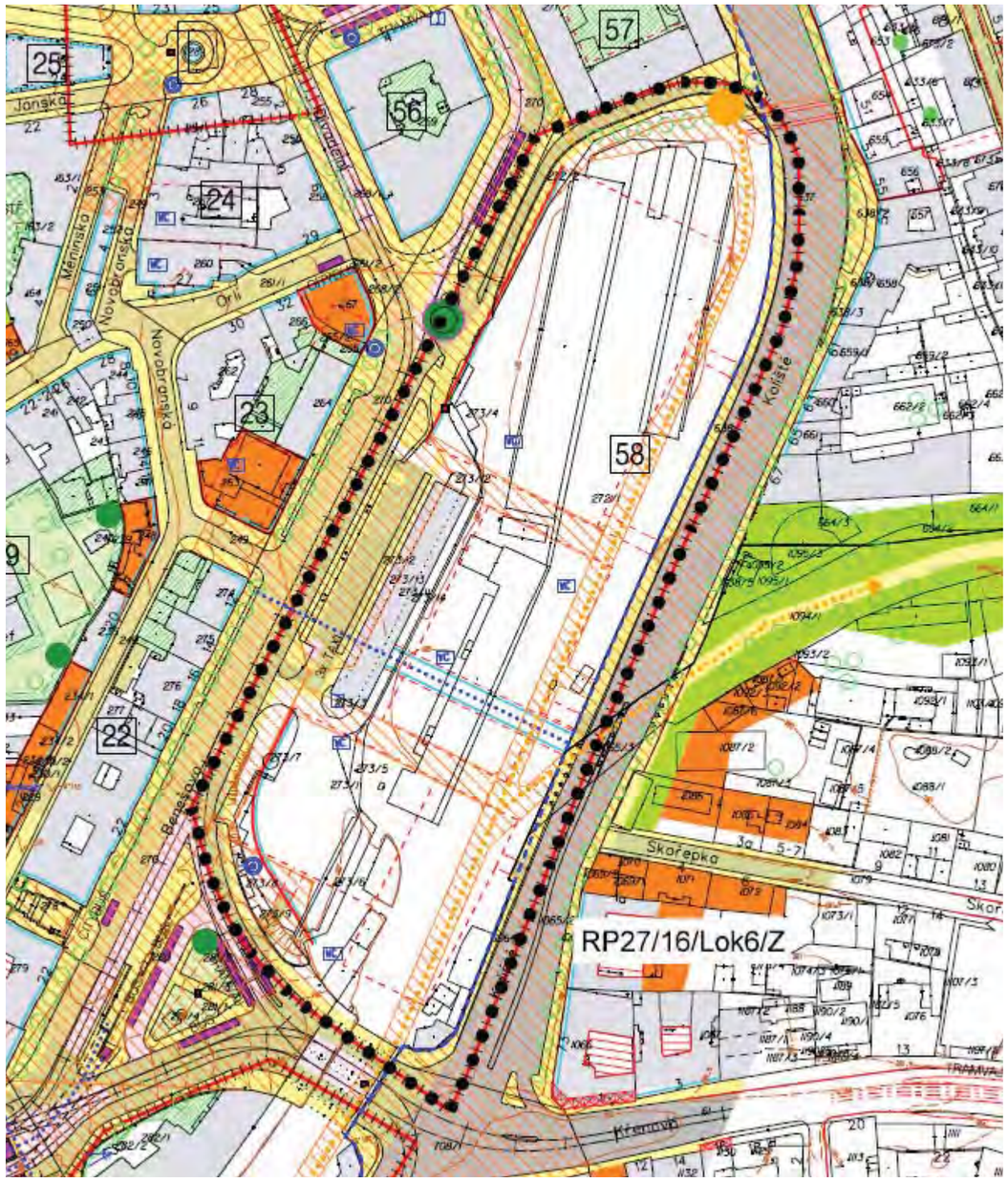


ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018



ZÁVĚR Z PŘIPOMÍNEK:

– nerespektuje soukromé vlastnictví,
– vychází z nejistého skutkového stavu,
– nezohledňuje plánované záměry v území (i na úrovni vydaného ÚR),
– z důvodu aktuální „bezradnosti“ s řešením území vytváří faktickou stavební uzávěru,
– nedůsledně nakládá s „vizionářskými Pohledy“, které nicméně konkrétně omezují zastavitelnost pozemků,
– nesplňuje zákonnou definic územní studie, když svůj obsah nahrazuje odkazem na budoucí studie,
– jednotlivé výkresy si vzájemně odporují.



Obsah změny RP27/16/Lok6/Z

k.ú. Město Brno, Benešova třída, blok č. 58

Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného určeným zastupitelem RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D (dopisem č.j.: MMB/0096082/2019 ze dne 4.března 2019).

Cíl změny

Prověřit možnost zrušení vymezení tzv. režimu řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem funkčního využití a prostorového uspořádání dle vlastního návrhu zástavby.

Požadavky na prověření

Prověřte možnost vymezení nových funkčních ploch a využití jednotlivých pozemků včetně prostorových regulativů pro zástavbu v lokalitě tzv. režimu řízené výstavby a navrhněte řešení konkrétního funkčního využití a prostorového uspořádání pozemků na základě vlastního návrhu:

- vlastní návrh řešte tak, že zachováte památkově chráněnou železobetonovou skořepinu nástupiště autobusového nádraží, že polohu, objem a funkci objektu na sevorovýchodním konci lokality převezmete z dokumentace „Palace CD“, který má již vydáno stavební povolení (investorem byla Morávka Centrum, a.s.) a dále řešte tak, že umožní realizaci podzemních garáží;
- prověřte u vlastního návrhu řešení možnosti dopravní obsluhy objektů a pozemků a jejich napojení na inženýrské sítě.
- návrh vlastního řešení koordinujte se souběžně pořizovanou dílčí změnou RP7/16/Z, která zasahuje do řešeného území.
- řešte jiné vymezení VPS č. A5 a č. A6 – parkovací garáže se záchytnou funkcí pro MPR a vjezdy do nich, dodržte přitom požadavek na jejich kapacity, severovýchodní část parkovacích kapacit řešte v souladu s územním „Palace CD“
- respektujte vymezenou VPS č. A17 –závazné veřejné průchody a pasáže, a zachovejte propojení příp. trasování upravte;

Zohledněte a zachovejte stávající hodnoty v řešeném i navazujícím území.
Doložte soulad navržené změny RP se souběžně pořizovanou změnou ÚPmB č. B4/16-RP/Z.

Využitelné podklady

Územní plán města Brna, aktuální právní stav
Územně analytické podklady stat. m. Brna, aktualizace 2016
Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu, 05/2007
Jiné podklady:

- DÚR „Palace CD“ z r. 2003 (investorem byla Morávka Centrum, a.s.)
- Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ technická pomoc – dopracování ideové studie (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 07/2016)1. oceněný návrh z vyzvané ideové soutěže Budoucnost centra města ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 2016)

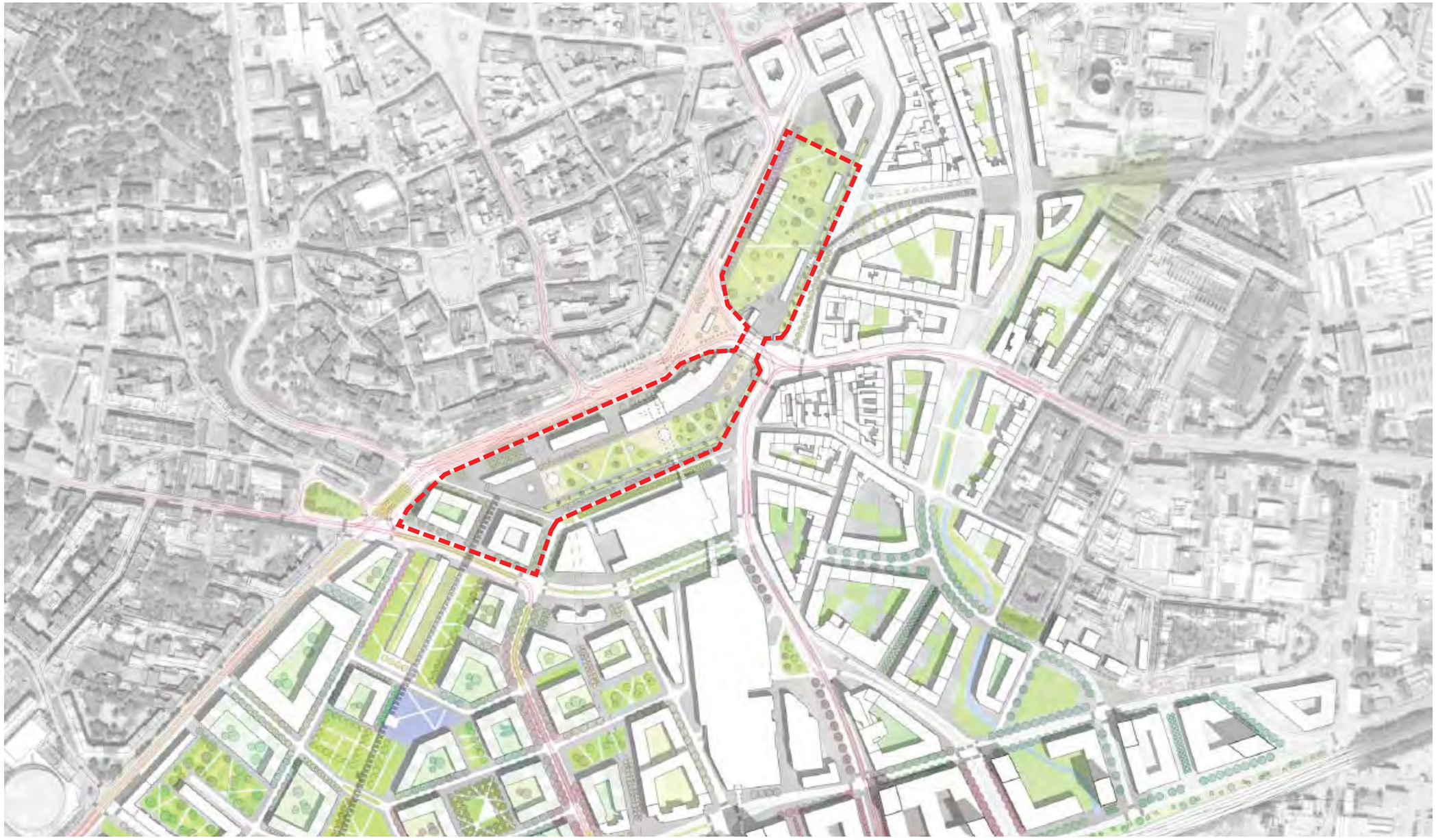
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny zpracujte v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, se správním řádem, zákon č. 500/2004 Sb. v platném zněn, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
Zpracování obsahu změny bude vycházet ze stávající struktury Regulačního plánu MPR.

Příloha: orientační vymezení řešeného území změny

BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Ruzne/ZUB_urbanisticke_studie/ZUB_Reka_Dopracovani_Kolecek_Jura.pdf



BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“

AKTUALIZACE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ NOVÉ MĚSTSKÉ ČTVRTI TZV. JIŽNÍHO CENTRA VE VARIANTĚ NÁDRAŽÍ U ŘEKY

TECHNICKÁ POMOC

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO

ČERVEN 2016

SEZNAM PŘÍLOH DOKUMENTACE

TEXTOVÁ ČÁST

- A. Průvodní zpráva
- B. Souhrnná zpráva

TABULKOVÁ ČÁST

- C. Tabulková část – bilance ploch, kapacit, ukazatelů a indexů

VÝKRESOVÁ ČÁST

- D.01.01 – celková urbanistická situace
- D.01.02 – Situace rozvojových ploch
- D.01.03 - Situace funkčního využití
- D.02.01 – Perspektiva funkčního využití severovýchodní
- D.02.02 – Perspektiva funkčního využití jihozápadní
- D.03.01 – Dopravní řešení – schéma širších vztahů varianta 01
- D.03.02 – Dopravní řešení – schéma širších vztahů varianta 02
- D.03.03 – Dopravní řešení – schéma komunikací a motorové dopravy
- D.03.P - Příložka funkčního využití ve variantě „Řeka“ (ÚPmB)
- D.03.04 – Dopravní řešení – schéma veřejné hromadné dopravy
- D.03.05 – Dopravní řešení – schéma hlavních pěších a cyklistických tras
- D.03.06 – Dopravní řešení – schéma pěších tras
- D.04.01 – Srovnání se studií UAD – trasy komunikací a IAD
- D.04.02 – Srovnání se studií UAD – trasy veřejné hromadné dopravy
- D.05.01 – Etapizace – Fáze 1.
- D.05.02 – Etapizace – Fáze 2. – rok 2030
- D.05.03 – Etapizace – Fáze 3.
- D.05.04 – Etapizace – Fáze 4.
- D.05.05 – Etapizace – Fáze 5. - rok 2050
- D.05.06 – Etapizace – Fáze X.

DIGITÁLNÍ DATA

- CD / DVD s daty ve formátu doc, pdf, xls

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA 4
A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE 4
A.1.1. DOKUMENTACE 4
A.1.2. ZADAVATEL 4
A.1.3. ZPRACOVATEL DOKUMETACE 4
A.2. ÚVODNÍ ÚDAJE 4
A.2.1. ZADÁVACÍ PODMÍNKY 4
A.2.2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ 4
B. TEXTOVÁ ČÁST 5
B.1. HODNOTY MÍSTA 5
B.1.1. MĚSTO A ŽELEZNICE 5
B.1.2. MĚSTO A ŘEKA 5
B.2. ZÁKLADY NÁVRHU 5
B.2.1. TRADICE, KONTINUITA, VIZE 5
B.2.2. OKAMŽIK NÁVRHU A NEKONEČNOST URBANISTICKÉHO PLÁNU 5
B.2.3. KRÁTKÉ KROKY DLOUHOU CESTOU VÝVOJE 5
B.3. URBANISTICKÝ KONCEPT 6
B.3.1. IDEA ÚZEMNÍ STUDIE 6
B.3.2. CITY A ULICE OPUŠTĚNÁ 6
B.3.3. ZAHRADNÍ MĚSTO 7
B.3.4. NOVÉ HLAVNÍ NÁDRAŽÍ 8
B.3.5. LOKALITA HERŠPICKÁ A ZÁSTAVBA PRAVÉHO BŘEHU 9
B.3.6. RING 9
B.4. KONCEPCE ZELENĚ 10
B.4.1. KRAJINA JAKO ZÁKLADNÍ VÝCHODISKO – PARK U ŘEKY 10
B.4.2. VSTOUPENÍ MĚSTA DO KRAJINY – ZAHRADNÍ MĚSTO 10
B.4.3. RŮST MĚSTA - CITY A ZÁSTAVBA NA PRAVÉM BŘEHU 10
B.4.4. DEFINITIVNÍ STOPA MĚSTA 10
B.4.5. RING 10
B.5. KONCEPCE DOPRAVY 11
B.5.1. PĚŠÍ DOPRAVA 11
B.5.2. VEŘEJNÁ DOPRAVA 11
B.5.3. CYKLISTICKÁ DOPRAVA 12
B.5.4. SILNIČNÍ DOPRAVA 13
B.6. ETAPIZACE 13
B.6.1. FÁZE 1. – INICIALIZACE MĚSTA 13
B.6.2. FÁZE 2. – ROZVOJ MĚSTA 14
B.6.3. FÁZE 3. – PŘESUN NÁDRAŽÍ 14
B.6.4. FÁZE 4. – ROZVOJ JIŽNÍ ČÁSTI 15
B.6.5. FÁZE 5. – BRATISLAVSKÁ RADIÁLA 15
B.6.6. FÁZE X. – ŽIVOT MĚSTA 16
B.7. SMARTCITY 16
B.8. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ 16
B.9. SROVNÁNÍ NÁVRHU S PODKLADOVOU STUDIÍ UAD 16

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1. DOKUMENTACE

Název dokumentace: Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby železničního uzlu Brno (ŽUB) „Řeka“
- aktualizace urbanistického řešení nové městské čtvrti tzv. Jižního centra ve variantě nádraží u řeky (nádraží v odsunuté poloze)

Stupeň dokumentace: Technická pomoc

A.1.2. ZADAVATEL

Statutární město Brno,

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno,

jehož jménem jedná Ing. Petr Vokřál, primátor,

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ 44 99 27 85

ve věcech smluvních zastoupeno: Ing. Olga Nováková
pověřená řízením Odboru územního plánování a rozvoje, Kounicova 67, 601 67 Brno,

ve věcech technických zastoupeno: Ing. Jana Pelikánová, Mgr. Ing. Kateřina Leopoldová

A.1.3. ZPRACOVATEL DOKUMETACE

Sdružení Ivan Koleček – Pavel Jura, architekti Lausanne – Brno

se sídlem Dlouhé Hony 976/28, 621 00 Brno

IČ: 697 565 38

DIČ: CZ 7607213977

zastoupené: prof. ing. arch. Ivanem Kolečkem a ing. arch. Pavlem Jurou

Urbanistické řešení prof. ing. arch. Ivan Koleček, ing. arch. Pavel Jura
ing. arch. Pavel Steuer, Bc. Tomáš Javorský, Bc. Jakub Slováček, Bc. Kryštof Foltýn

Dopravní řešení: Ing. Martin Smělý, Ing. Martin Všetečka, Ing. Martin Novák

A.2. ÚVODNÍ ÚDAJE

A.2.1. ZADÁVACÍ PODMÍNKY

Tato studie byla provedena na základě objednávky č. 9411600026 ze dne 16. 6. 2016, a to formou technické pomoci v podobě dopracování předchozí územní studie. Uvedenou objednávkou bylo zadání definováno takto:

- Transformovat ideový návrh řešení do ploch funkčního využití – funkční využití musí zohlednit a respektovat hygienické limity v území (zejména hluk z dopravy)
- Respektovat výškový průběh tras dopravní infrastruktury (železnice) dle podkladové studie (Prověření územních dopadů variant přestavby ŽUB, UAD 2015)
- Vyhodnotit dle ideového návrhu intenzitu využití území pro jednotlivé funkční plochy, stanovit výměru hrubých podlažních ploch (HPP) a dopracovat pro funkční plochy bilance (tabulky ve zjednodušeném rozsahu jako v podkladové studii, tzn. HPP, počty obyvatel/pracovních příležitostí)
- Dopracovat řešení systémů dopravy – silniční (se stanovením kategorií), městské hromadné dopravy (rozdělený do systémů - tramvaj, trolejbus), pěší a cyklistické dopravy
- Dopracovat etapizaci postupné realizace ideového návrhu 2030, 2050
- Zpracovat – dle výše uvedeného – výkres funkčního využití území se zakreslením systémů dopravy, popř. systémy dopravy zpracovat jako schémata
- Měřítko výkresů dle formátu A3 (srovnatelně s podkladovou studií)

Jedním ze základních cílů technické pomoci byla srovnatelnost výstupu s předchozím dokumentem „Prověření územních dopadů variant přestavby ŽUB“ (UAD Studio, 2015), tomuto požadavku odpovídá měřítko zpracování i schematická podrobnost dokumentace.

Tato technická pomoc přímo navazuje na předchozí územní studii „Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB Řeka (sdružení Koleček – Jura, architekti Lausanne – Brno, 2016), kterou doplňuje o požadovaná schémata a tabulkovou část. Pro úplnost dokumentu jsou některé části převzaty z předchozí studie (např. technická zpráva, funkční využití), naopak ilustrační přílohy předchozí studie jsou (pro technickou přehlednost této dokumentace) vypuštěny.

Cílem technické pomoci je dále aktualizovat, popř. zpřesnit funkční využití nové městské čtvrti tzv. Jižního centra, které je zakotveno v Územním plánu města Brna, a dále aktualizovat urbanistické řešení a prostorové uspořádání v řešeném území, navržené v ÚS Regulace centrálního území dotčeného přestavbou ŽUB, dle dosavadního vývoje v území, připravovaných konkrétních investičních záměrů i dle územně plánovacích podkladů, které prověřily případné i žádoucí změny v území.

A.2.2. ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území byl dle konzultace se zadavatelem stanoven jako součet řešeného území předchozí územní studie a studie prověření UAD. V částech, kde předchozí studie UAD přesahovala řešené území územní studie, bylo (pro srovnání obou dokumentací) převzato řešení UAD s mírnou modifikací prostorového a funkčního uspořádání.

Řešené území o rozloze cca 275 ha se nachází v centrální oblasti města, kde z jihu bezprostředně navazuje na historické jádro. Zahrnuje podstatnou část katastrálního území Trnitá a zasahuje do k.ú. Staré Brno, Štýřice, Zábrdovice a Komárov.

Řešené území je vymezeno na severu ulicemi Nádražní a Benešovou, na západě ulicemi Nové Sady a Heršpickou, na východě ulicí Vlhkou, trasou navrhované Nové městské třídy, ulicí Dornych, korytem Ponávky a na jihu myšlenou spojnicí mezi ulicemi Kšírovou a Jihlavskou.

Řešené území lze charakterizovat převážně jako přestavbové, což je důsledkem jeho průmyslového vývoje v minulosti. Od konce 20. století se však v důsledku rozvoje města jeví nezbytné uvolnit toto cenné území pro rozšíření centra města a revitalizovat je tak, aby zde vznikly plnohodnotné kvalitní městské čtvrti srovnatelné se severními a západními segmenty centrální oblasti města.

B. TEXTOVÁ ČÁST

B.1. HODNOTY MÍSTA

B.1.1. MĚSTO A ŽELEZNICE

Železnice je tradičním katalyzátorem města. Již od samého počátku byla - v té době v pozici technické „high tech“ inovace – základním a zásadním městotvorným prvkem, hodnotou která definovala moderní metropoli i lokální centrum. Hodnotou svého výrazu (formy) i užitnými vlastnostmi v dopravním systému byla vždy základním stavebním kamenem města, potenciálem rozvoje i místem, kde město skutečně žilo.

Toto výsadní postavení si – i přes ostatní formy dopravy - železnice udržela i v současnosti, jak ostatně dokládá úsilí a energie, kterou řada evropských metropolí investuje do modernizace železničních uzlů.

V této perspektivě vidíme i budoucnost železnice v Brně - tedy nikoliv jako zbytkovou, vymezující a obtěžující dopravní plochu v obydleném městě, nýbrž jako katalyzátor, základní stavební prvek a životadárný element moderní urbanistické struktury. Potenciál brněnské železnice vnímáme i v podobě ploch, které je možné optimálním řešením této infrastruktury využít pro centrální funkci města.

B.1.2. MĚSTO A ŘEKA

Voda je tradičním katalyzátorem města, již od počátku civilizace základní podmínkou osídlení. I když je tato podmiňující funkce již technicky překonána, přesto má vodní tok v urbanistické struktuře zásadní funkci, „provokující“ organismus města k životu, podobně jako železnice. Přestože Brno leží na soutoku dvou řek, jsou tyto vodní toky ve městě téměř neviditelné. Řada stop v podobě náhonů či říčních kanálů byla ze Starého Brna nenávratně vymazána, a to více je třeba využívat toky zachované, dosažitelné.

Shodou náhod a nevyzpytatelných cest urbanistického vývoje jsou v Brně oba katalyzátory – řeka i železnice – v úzkém kontaktu a vzájemné pozici, jejíž potenciál je třeba využít.

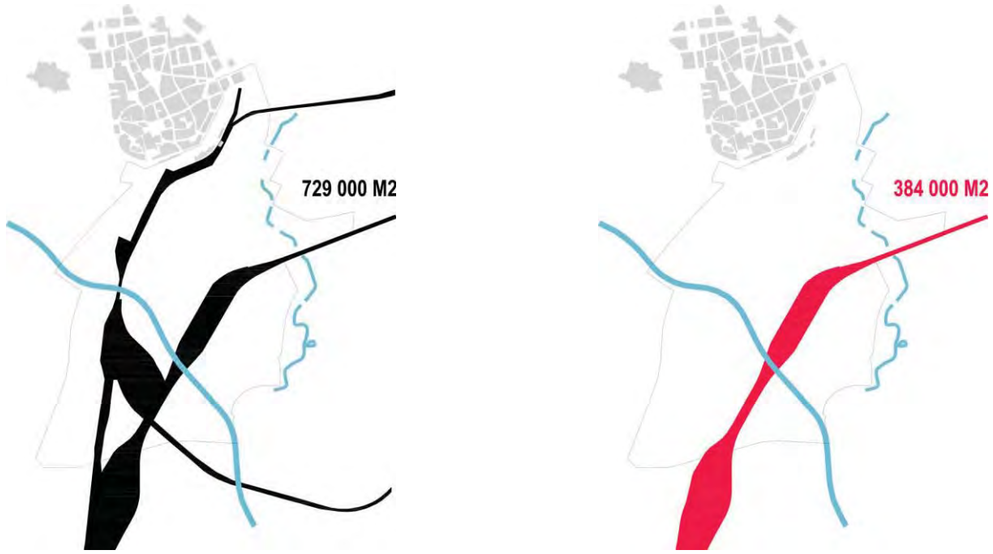


Schéma železnice, řeky a města – stávající stav kolejiště a návrh po přesunu nádraží ve variantě Řeka

B.2. ZÁKLADY NÁVRHU

B.2.1. TRADICE, KONTINUITA, VIZE

Vše, co jako lidé činíme, je důsledkem předchozích kroků a současného pohledu k budoucím vizím. Je tak zřejmé, že při úvahách o budoucím vývoji není možné ignorovat předchozí kroky, je nutné brát v úvahu kontinuitu vývoje.

Zejména to platí při úvahách o urbanismu a plánování města, neboť jde o činnost s velkou setrvačností, s dlouhodobým dopadem. Je nutné si přiznat, že tradiční výsledek urbanistického plánu v podobě komponovaného města s formálními prvky již není uvěřitelnou a ocenitelnou hodnotou pro aktuální principy a životaschopnost města. Tento tradiční výsledek považujeme za přirozeně přežitý a tvarem či objemem komponované „město“ tak nemůže být naším cílem. Přesto však považujeme některé tradiční nástroje urbanismu (blok, ulice) za stále platné, osvědčené, a o to cennější - zejména při vědomí selhávajících experimentů (sídliště) či extravilánových imitací města (shopping park).

Usilujeme o kontinuální vizi města - využíváme osvědčené principy, kterými definujeme vhodné základní podmínky (strukturu) pro budoucí rozvoj města. Současně navazujeme na předchozí úvahy o řešení této lokality, které však podrobujeme revizi a nazíráme je z jiné perspektivy.

B.2.2. OKAMŽIK NÁVRHU A NEKONEČNOST URBANISTICKÉHO PLÁNU

Konvenční projekt stavby domu musí jasně a přesně definovat každou jednotlivou část, přesně definovat cílový – postavený – stav projektu. Projekt stavby je návodem k dosažení přesného cílového stavu. Obdobný pohled na plánování města a „víru“ ve přesnou realizaci však považujeme v urbanismu za již přežitou a nefunkční, podobně jako komponovanou strukturu. Současný urbanistický plán (i když vykreslený v podobě cílové vize) je nutno vnímat jen jako nástroj k řízení rozvoje území. Při plánování města je nutné hledat principy, využívat možnosti, stimulovat potenciál klíčových bodů a definovat pravidla, nikoliv designérským postupem komponovat město.

Budoucí životaschopnost urbanistického plánu je přímo závislá na flexibilitě principů, které tento dokument reprezentuje. Flexibilitu je nutné zajistit jak v čase (etapizace), tak i v prostoru (funkční využití a základní infrastruktura).

Jsme přesvědčeni, že urbanistický plán musí být – na jednu stranu – dostatečně silný, aby definoval základní potenciál a pravidla v území, na druhou stranu však musí být dostatečně volný a obecný, aby umožnoval vývoj v čase a budoucí, často dosud netušený obraz každé části struktury.

Je nutné si uvědomit, že každé území a urbanistická struktura se neustále vyvíjí, a finální stav je z tak z „prosté logiky věci“ stavem, který nikdy nenastane. Urbanistický plán tak nelze vnímat jako grafickou podobu výsledného stavu území. Od urbanistického plánu očekáváme soubor nástrojů a pravidel pro budoucí vývoj.

Výše uvedené principy urbanismu jsou z našeho pohledu současně základními prvky filozofie „smartcity“ - tedy flexibilita, otevřenost, kontinuita.

B.2.3. KRÁTKÉ KROKY DLOUHOU CESTOU VÝVOJE

Urbanistický plán části města je plánem dlouhé cesty. Bylo by však mylné se domnívat, že dlouhou cestu lze zdolat velkými kroky. Velkolepé a rychle realizované plány (spíše vize) jsou již přežité a v současné společenské a legislativní situaci nereálné. V urbanistickém plánu je nutné usilovat o menší, postupné kroky, jemnou etapizaci, je nutné omezovat související a vynucené investice. Současně je nutné velký „obraz města“ definovat menšími prvky, které umožní flexibilní reakci plánu na vnější podmínky podobně, jako menší měřítko článku zlepšuje ohebnost řetězu.

B.3. URBANISTICKÝ KONCEPT

B.3.1. IDEA ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie je založena na definici několika menších, přiměřených kroků (kterými jsou pravidla pro vybrané části území) a jejich pečlivé etapizaci. Územní studie záměrně nehledá formu zástavby či kompozici struktury proto, aby umožnila různorodou a bohatou architekturu města, stavěného v budoucnosti, bez zatěžujícího břemene minulé (tedy vlastně současné) architektury. **Územní studie navazuje na předchozí technické dokumentace a záměry v území, logicky také na platnou územně plánovací dokumentaci. Současně však na tyto předchozí kroky nazírá kriticky a hledá jednodušší, lépe realizovatelnou a méně zatěžující podobu těchto vizí.**

B.3.2. CITY A ULICE OPUŠTĚNÁ

Stávající ulice Opuštěná – v kontextu městského okruhu - jednou z bariér, která odřezává řeku od města a limituje průchodnost území. Současně je však velkým potenciálem, neboť přináší dobrou dopravní dostupnost. **Doprava je bezpochyby podstatnou podmínkou rozvíjejícího se města, a to v kterékoliv historické době, nehledě na vznik či vývoj automobilové dopravy. Lze tak předpokládat, tomu bude stejně i v následujících letech. Územní studií tak navrhujeme využití této hodnoty - z obvykle negativně hodnocené dopravní „zátěže“ využíváme pozitivní dopravní „potenciál“.**

Navrhujeme – již v první etapě rozvoje – úpravu dopravního řešení II. městského okruhu v úseku ul. Opuštěné, která spočívá v rozdělení obou směrů východ – západ do samostatných, jednosměrných větví. K tomuto kroku využíváme již stávající strukturu komunikací („šikanu“ ul. Opuštěné u podjezdu k původní Masné Burze a komunikaci podél současného tělesa dráhy). Jednoduchou úpravou nadřazeného dopravního systému tak výrazně zlepšujeme kvalitu městského prostoru i prostupnost území. Rozdělení okruhu do paralelních větví zjednoduší křížení s příčnými radiálami města (zejména levé odbočení) současně generuje výrazný potenciál a výbornou dopravní dostupnost pro pás výstavby mezi oběma směry okruhu. Toto dopravní schéma dvou větví a krátkých příčných spojek zároveň umožňuje jednoduché a bezkolizní napojení budoucích radiál (bratislavská radiála) či okruhů (nová městská třída). **V takto definovaném, hodnotném území navrhujeme kompaktní zástavbu CITY, s vysokým indexem podlažních i zastavěných ploch. Jedním z bloků CITY se také dočasně stává současné autobusové nádraží, a to do doby realizace nového autobusového terminálu v areálu hlavního nádraží.**

Logickým krokem je také návrh výškových budov v této lokalitě, a to jak z důvodu dobré dopravní dostupnosti, tak z hlediska urbanistické struktury města, topografie jižního předpolí centra Brna a současně také díky přiměřenému vztahu k historickým dominantám. Navrhujeme využití potenciálu místa výškovou hladinou 100 metrů.

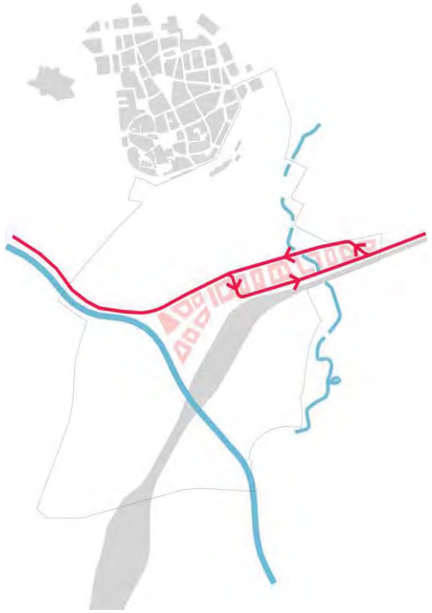


Schéma dopravního řešení ulice Opuštěné

Schéma CITY

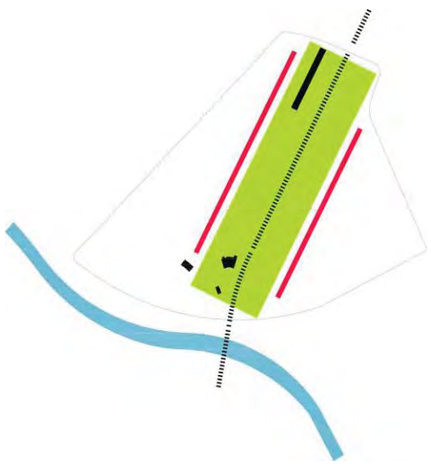
Zástavba CITY při pohledu od ulice Uhelné, ulicí Opuštěnou směrem ke Zvonařce

B.3.3. ZAHRADNÍ MĚSTO

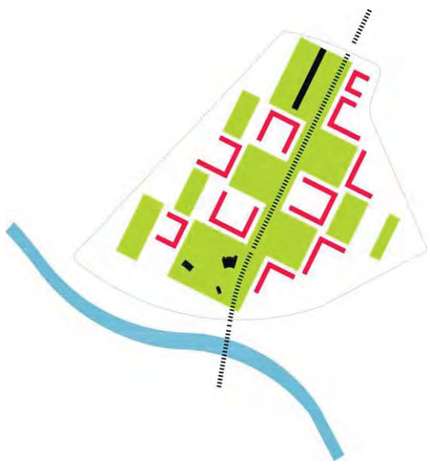
Jedním z potenciálů železnice současných evropských měst je rozloha a hodnota území, které železnice zaujímá. V Brně je tato hodnota území při ulici Uhelné znásobena jeho polohou mezi historickým centrem (ringem) a řekou, tedy polohou, která může těžit z přítomnosti odlišného přírodního a urbánního potenciálu.

Výše uvedený potenciál je již obecně znám, a není tak o něm pochyb. Ostatně i předchozí urbanistické kroky v území (vědomy si této hodnoty) navrhovaly ve stopě železnice výrazný městský park. Ideová studie tyto hodnoty reflektuje také, avšak navrhuje jiný úhel pohledu. Koncepci jednoho vymezeného (současně však omezeného) parku vnímáme jako obtížně použitelný nástroj urbanistického plánu. Situování lokálního parku přesně ve stopě železnice odsuzuje tento prvek do kategorie pouhé grafické vize, pokud nedojde k předchozímu odstranění velké technické infrastruktury s nadregionálním významem. V dlouhodobé perspektivě tak zásadního kroku a teprve následného založení (výsadby) parku je nutné si přiznat, že tento prvek – v urbanistickém plánu výrazný a zásadní – dojde své realizace jako poslední a za cenu velkých nákladů souvisejících investic. Současně je opět nutné připomenout, že formálně grandiózní urbanistické plány a prvky již považujeme za přežité.

Naproti předchozím koncepcím definujeme plochy zeleně v celé ploše území mezi ringem a ulicí Opuštěnou. Šachovnicová mozaika různých městských parků a poloveřejných zelených ploch definuje základní charakter území, s těžištěm v podobě liniové stavby původního viaduktu. Použití menšího měřítka zelených ploch umožňuje postupnou realizaci a výsadbu kosterních dřevin parku s dostatečným předstihem. Úvodním krokem k revitalizaci tohoto území, ještě před přesunem železničního tělesa, bude výsadba menších parků ve stávajících nevyužitých (přestavbových) plochách. „Předpěstováním“ kosterních dřevin přímo v místě zajistíme obyvatelnou krajinu již před realizací staveb. Nová městská čtvrť tak nebude trpět deficitem vzrostlé zeleně, jak je tomu o obvyklých developmentů s výsadbou v poslední fázi realizace. Menší výměra prvků zároveň zajišťuje určitou pestrost jednotlivých ploch, které mají obyvatelné – lidské – měřítko. Zástavba zahradního města je koncipována na tradiční platformě městských bloků, které prostupují strukturu parků a veřejných ploch. **Pro zástavbu zahradního města navrhujeme jednoduchou regulaci, spočívající v otevření vnitrobloků a v intenzivním využití zeleně v úrovni snížených střech. Veškeré výše uvedené však navrhujeme s ohledem na plánovanou míru využití území – při zachování předpokládaných hrubých podlažních ploch (dle současného územního plánu) dosahujeme výrazného a intenzivního účinku zeleně v každé části území. Adresou každého bloku je park.**



Koncepce zeleně dle stávajícího ÚPmB



Koncepce zeleně navržená

Vizualizace zahradního města s využitím viaduktu

Historický objekt Malá Amerika jako nové kulturní centrum zahradního města

B.3.4. NOVÉ HLAVNÍ NÁDRAŽÍ

Stávající nádraží na ringu je vnímáno jako bariéra, jako vymezení centra, odděluje prostor před a za nádražím. Tato role již zjevně nemůže v perspektivě rozvoje města obstát. Stejně tak již nelze moderní nádraží chápat jen skrze nádražní budovu a hlavní vstup. Tato – do jisté míry romantická představa železnice – selhává i vzhledem k požadavkům na délku nástupní hrany a řadu ostatních funkcí nádraží.

Nové hlavní nádraží vnímáme jako svorník území, prostupné plíce města, přes které proudí městský život v podobě dopravy a obchodu. Nové nádraží není redukované jen na nádražní budovu, ale je navrženo jako polyfunkční městská struktura. Již v konceptu dopravní obslužnosti definujeme nádraží, které má – na rozdíl od nádraží na ringu - obě strany rovnocenné. Severní část orientovaná k městu je kvalitně napojena na veřejnou dopravu, zejména kolejovou, a je vstupním prostorem pro obyvatele města. Jižní tvář nádraží, přivrácená k nové zástavbě Komárova, těží z vynikající dopravní dostupnosti z plánovaného III. městského okruhu a je logicky také doplněna autobusovým terminálem. Jižní tvář nádraží je tak vstupním prvkem pro obyvatele okolních obcí, kteří do Brna či na nádraží dojíždí z okolní spádové oblasti města. Obě tváře nádraží generují potenciál, který je využitý obchodním a veřejným partem nádražní struktury.

Městská struktura nádraží je posílena vynikajícím dopravním napojením na městkou hromadnou dopravu. V přednádražním prostoru je navržen jeden z přestupních uzlů kolejové i autobusové dopravy, příčně k tomuto přestupnímu prostoru je vedena trasa uvažovaného diametru. Nadstandardní dopravní dostupnost je – kromě železnice – posílena také dostatečnou parkovací kapacitou na úrovni 1. podzemního podlaží. **Celkovým konceptem obchodních ploch a dopravních funkcí je založena životaschopná kombinace a tato je dále akcentována přítomností vody – rozšířeného nábřeží řeky, která doplňuje mozaiku funkcí a aktivit. Nové nádraží tak využívá zcela unikátní polohu, propojuje městkou strukturu a vodní tok a vytváří – v Brně dosud chybějící – interakci intenzivní městské struktury s vodotečí.**

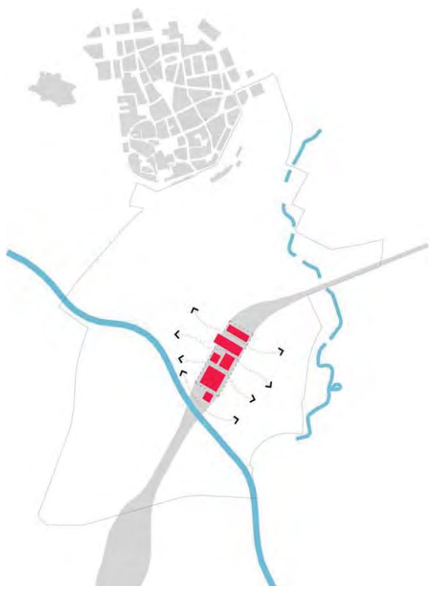


Schéma nádraží jako prostupné struktury

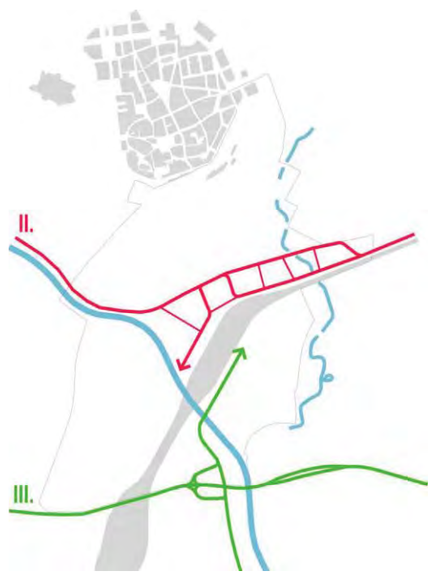


Schéma dopravního napojení nádraží

Vizualizace přednádražního prostoru s průhledem do městského soklu pod kolejištěm

Vizualizace úrovně nástupišť

B.3.5. LOKALITA HERŠPICKÁ A ZÁSTAVBA PRAVÉHO BŘEHU

Lokalita Heršpická je němým svědkem dosavadních pokusů o přestavbu železničního uzlu. Dosavadní rozvoj města jižním směrem, paralyzovaný v ploše logického rozvoje směrem ke Komárovu, si našel cestu podél komunikace Heršpické. Lze to vnímat jako logický důsledek předchozího vývoje, avšak i přes poměrně kvalitní urbanismus a architekturu kancelářských developmentů je nutné konstatovat, že tyto hodnoty stojí bohužel mimo současnou centrální strukturu města. Dokladem tohoto pohledu je i fatální absence pěších a pěšího napojení na centrum města, stejně jako přítomnost velkoplošných obchodních aktivit, které se jinak nachází v okrajových částech s vazbou na sít rychlostních komunikací.

Jedním z potenciálů nového železničního uzlu je zapojení této struktury do širšího centra města. Navrhujeme kvalitní dopravní propojení s uliční sítí v prostoru nového nádraží, stejně jako úzkou vazbu pěších, cyklistů a rekreačních aktivit na nábřeží řeky. Hodnota připojovaného území je znásobena přímým napojením na městský ring prostřednictvím nově využitého viaduktu.

Na pravém břehu řeky navrhujeme nové smíšené území, s převahou bydlení podél říčního parku a administrativním centrem v jižní části. Nepochybujeme o tradiční blokové struktuře, kterou definujeme městský plán v lokalitě dosud devalvované obchodními centry bez atraktivního parteru.

B.3.6. RING

Lokalita ringu je jedním ze základních kamenů městské struktury, výjimečností zeleného prstence definuje městské jádro. Tato výjimečnost a síla prvku je v části řešeného území navíc podpořena zvýšenou niveletou drážního tělesa. **Jsme přesvědčeni (mimo jiné také "díky" výsledkům soutěže na nádraží ve variantě Petrov) že tuto výjimečnost a jasné hranice základních prvků města je třeba zachovat a dále posilovat. Přitom je však nutné tyto výjimečné parky definovat a založit jako životaschopné, tedy nejen jako plochy zeleně, ale také jako městské prostory – struktury o více vrstvách, vertikálně uspořádaných.** K životaschopnosti a realizovatelnosti těchto prvků zásadně přispívá komerční vrstva celé struktury - městské garáže a obchodní parter do Koliště, která zajistí návratnost investice, především ale dlouhodobou atraktivitu obyvatel města, ve všech 4 ročních obdobích. Letní "soutěžní" vizualizace městského parku tak nebude jen naivním obrazem zimní, liduprázdné skutečnosti.

V ploše uvolněné po zrušení železnice navrhujeme sérii městských parků, které využívají výškového uspořádání lokality i stávajících solitérních budov. V soklu zvýšené nivelety umisťujeme městské garáže a komerční plochy, napojené na stávající pěší tahy i plánovaný diametr. V úrovni městských parků využíváme noblesní budovu severní dráhy jako novou městskou tržnici, parterem otevřenou do přestupního „plata“ ulice Nádražní – Benešova i do nového městského parku.

Jasnou definici území hranou železničního tělesa zachováváme, využíváme pro odclonění hlukové zátěže z Koliště i umístění výše uvedených městských funkcí.

Obnovené městské prostory na Ringu hrají důležitou roli centrálního prvku i v konceptu cyklistické dopravy. Původní trasu kolejové dopravy měníme na trasu dopravy cyklistické, která s využitím původního viaduktu přijíždí z jihu na platformu nádraží. Po občerstvení cyklistů a opravě defektů pokračuje novou cyklostezkou v trase původního kolejiště, lávkou přes Koliště.

Nově založený park v místě bývalého kolejiště a využití původní budovy hlavního nádraží

Vizualizace Koliště s nově navrženým obchodním parterem v místě původního tělesa kolejiště

B.4. KONCEPCE ZELENĚ

B.4.1. KRAJINA JAKO ZÁKLADNÍ VÝCHODISKO – PARK U ŘEKY

Rozvojová plocha určená pro jižní město je dnes poznamenána vlivem průmyslových a dopravních areálů, částečně vysídlených. Místo, které je bez využití a kontinuální údržby, si bere pomocí sukcesních pochodů příroda zpět. Na několika místech vidíme již téměř stabilizované porosty. Krajina se bez vlivu člověka vrací do své stabilizované polohy.

Řeka zde určila charakter místa – lužní krajina s rozvodněnou řekou definuje vznikající typy společenstev. Hybnou silou místa je tedy řeka a na ní napojená kostra krajiny, která vplouvá do města. Imaginárně se rozlívající řeka svou energií modeluje vznikající hmoty porostů.

Krajinářská vrstva návrhu nastupuje do prostoru a času v momentě, kdy se nepoužívané místo přetváří zpět v krajinu. Návrh pracuje s potenciální vegetací a liniovými prvky zeleně a přetváří je v intenzivní město. Divoká příroda se cílenými zásahy změní v obyvatelnou krajinu až intenzivní zahradní město. Ráz této lužní krajiny - parku u řeky - vdechuje jižnímu městu jedinečný charakter. Dynamika urbanizace území tak jde ruku v ruce s dynamikou přírodních procesů. Sukcesní charakter krajiny je možné modelovat do výsledné podoby pěstebními zásahy. Důležitou roli hraje přirozenost. Park na sebe nabaluje funkce, ve styku s městem je poznamenán urbánními vlivy. Při průchodem parkem se střídají přirozené partie s intenzivními, které jsou rekreačně využívány. Město tak získává jedinečný parkový prostor, který se vyvíjí v čase a prostoru – nábřeží, které se stává ústředním motivem nového města. Nově vzniklé místo intenzivního veřejného prostoru lze v souvislosti s protipovodňovými opatřeními řešit technicky čistě a elegantně (protipovodňové zdi, mobilní hrazení, využití možnosti přirozeného rozlivu řeky).

B.4.2. VSTOUPENÍ MĚSTA DO KRAJINY – ZAHRADNÍ MĚSTO

Definice ideálních ploch pro městské parky v urbánní struktuře vytváří jedinečný systém zahradního města, provozně jej propojuje, ve velkém měřítku vytváří systém - zelený bulvár. V logice života města se prolínají a na sebe navazují zelené veřejné prostory. Prostory jsou definovány okolní funkcí, mají svoji jedinečnou stopu, výraz, zacílení. Nové urbánní struktury definují provoz, který ovlivňuje i krajinu - park, rozděluje ji tak na kompoziční a provozní celky.

Zahradní město je možné založit jako předvoj urbanizaci, iniciační porosty pak modelovat pěstebními zásahy. Vznikají tak přirozeně působící skupiny stromů, trávo-bylinná společenstva, stromořadí. Na tyto vzniklé zelené struktury mohou v čase navazovat nově vznikající městské parky. Důležitým aspektem je přidaná hodnota moderních zahradnických principů, použití květinových záhonů, dynamických trávo-bylinný společenstev, kvalitních pobytových travnatých ploch. Stabilita zelených ploch je postavena na jednoduchých zahradnických principech, kvalitních stromech a adekvátní údržbě. V zahradním městě nacházíme celou škálu krajinářských témat. Prostory velmi intenzivní, až výstavnické s důrazem na jejich udržitelnost, parky jasně architektizované, ale i plochy velmi přirozené, krajinářské.

B.4.3. RŮST MĚSTA - CITY A ZÁSTAVBA NA PRAVÉM BŘEHU

Městská struktura se podle potřeby rozvíjí. Krajina pod městem mizí, v husté zástavbě jsou ponechány její relikty ve formě stromořadí. Velikost kvalitních stromů, odpovídající taxonomické složení – to jsou zásadní kritéria. Výšková gradace nových městských celků je podpořena topolovými alejemi, reliktem lužní krajiny ve městě. Relikty krajiny se přesouvají na zelené střechy, do vnitrobloků, jsou detailem, příjemným kontrastem urbanizaci.

Výchozím předpokladem návrhu pěších dopravy je plošná dostupnost a propustnost území – nemá tedy cenu hovořit o konkrétních pěších trasách. Pozornost byla věnována zejména liniovým bariérám, kterými jsou silně zatížené komunikace, těleso železnice a řeka. Silně zatížené komunikace jsou v častém sledu přerušeny světelně řízenými přechody – zde je třeba si uvědomit, že více jízdních pruhů bariérový efekt komunikace (možná pro někoho paradoxně) snižuje, neboť na zelenou pro chodce zbývá díky větší kapacitě zelené pro vozidla větší podíl cyklu. Obslužné komunikace jsou navrženy jako zklidněné – přecházení je v zásadě možné po celé jejich délce. Bariérový efekt železnice je eliminován jejím umístění na mostním objektu, který je příčně průchodný (podchodný). Přechod přes řeku bude možný po mostech a lávkách logicky navazujících na okolní uliční síť.

Za zmínku rovněž stojí segregovaná trasa pro nemotorovou dopravu v ose železniční tratě na stávající osobní nádraží vedení nad zemí po historických viaduktech – po snesení kolejiště a tělesa dráhy zde vznikne koridor spojující historické centrum města s řekami Svratkou i Svitavou.

B.4.4. DEFINITIVNÍ STOPA MĚSTA

Město vrostlo do krajiny a přetvořilo ji z extenzivní polohy na intenzivní městskou krajinu. Transformace prvků probíhá na základě požadovaných funkcí. Stále je zásadní charakter krajiny – krajiny luhu, který se promítá v použitých zelených strukturách. Potenciální krajina definuje druhovou skladbu, použité prvky zeleně. Městská krajina je přirozená, veselá, dynamická, vybízí k odpočinku, nevnucuje se, neexhibuje, je přirozeně udržitelná…

B.4.5. RING

Řešení ringu jako parkového pásu je logickým vyústěním okružního systému zeleně, který navazuje na východě na park Koliště a na západě na Denisovy sady. Svým kompozičním a technologickým pojetím se jedná o novou strukturu, která moderně doplňuje rehabilitované prostory. Zeleň na konstrukci je pozadím pro řadu aktivit, které tento prostor pojme. Cílem jsou služby a společenské aktivity, ale i krátkodobá rekreace a transport. Mozaika prvků zeleně - trvalkové partie, travinové porosty, stromy a keře, zátěžové trávníky, to vše tvoří příjemný prostor pro pobyt v centru města. Zeleň vytváří příjemné mikroklima a atraktivní prostředí pro odpočinek.

Schéma zeleně

B.5. KONCEPCE DOPRAVY

B.5.1. PĚŠÍ DOPRAVA

Výchozím předpokladem návrhu pěších dopravy je plošná dostupnost a propustnost území – nemá tedy cenu hovořit o konkrétních pěších trasách. Pozornost byla věnována zejména liniovým bariérám, kterými jsou silně zatížené komunikace, těleso železnice a řeka. Silně zatížené komunikace jsou v častém sledu přerušeny světelně řízenými přechody – zde je třeba si uvědomit, že více jízdních pruhů bariérový efekt komunikace (možná pro někoho paradoxně) snižuje, neboť na zelenou pro chodce zbývá díky větší kapacitě zelené pro vozidla větší podíl cyklu. Obslužné komunikace jsou navrženy jako zklidněné – přecházení je v zásadě možné po celé jejich délce. Bariérový efekt železnice je eliminován jejím umístění na mostním objektu, který je příčně průchodný (podchodný). Přechod přes řeku bude možný po mostech a lávkách logicky navazujících na okolní uliční síť.

Za zmínku rovněž stojí segregovaná trasa pro nemotorovou dopravu v ose železniční tratě na stávající osobní nádraží vedení nad zemí po historických viaduktech – po snesení kolejiště a tělesa dráhy zde vznikne koridor spojující historické centrum města s řekami Svratkou i Svitavou.

B.5.2. VEŘEJNÁ DOPRAVA

Městská doprava

Pro obsluhu nového nádraží i celé řešené oblasti jsou navrženy koridory pro **pouliční tramvaj**, a to v souladu se stávajícím územním plánem. Trať v ulici Dornych se přeloží do ulice Plotní, ze které výhledově naváže spojkou v trase dnešní ulice Košťálové na výhledovou trať vedoucí od křižovatky Nově Sady x Hybešova k novému nádraží a dále mostem přes Svratku na ulici Pražákovu. V území je vyčleněn prostor na tramvajové smyčky, a to v blízkosti nového nádraží a v blízkosti AZ toweru na Pražákově ulici. Tramvaje budou v rámci příčného profilu ulice vedeny na vlastním páse použitelném i autobusy. Omezujícím faktorem z hlediska etapovitosti je bariéra stávajícího nádraží, které umožňuje novou trať napojit pouze podjezdem v trase ulic Hybešovy a Úzké, a to ve společném pásu s automobilovou dopravou. Proto by tato trať, pro kterou bude v uličním profilu ponechána rezerva, měla být postavena až v souvislosti s překládáním provozu na nové nádraží.

Nekolejová doprava bude napojovat nové nádraží a řešenou oblast na sousedící části města, zejména v tangenciálním směru. S ohledem na technologický pokrok nemá cenu v územní studii definovat odděleně trasy **trolejbusů a autobusů**, neboť tyto kategorie pravděpodobně splynou do trolejbusu se zásobníkem energie a pak určení rozsahu sítě trolejového vedení bude předmětem dopravně-technologických výpočtů. V severozápadním předprostoru nového nádraží je navržen trolejbusový terminál, ze kterého se paprskově rozbíhají trasy prakticky všemi směry. Na vícepruhových komunikacích (viz níže) je možné na základě podrobnějšího dopravně-inženýrské posouzení realizovat vyhrazené pruhy. V trasách pouliční tramvaje, i před její realizací, lze vést trolejbusové linky po (budoucím) tramvajovém tělese.

Příměstská autobusová doprava

V souvislosti se zvýšením kapacity železničního uzlu Brno a ke zrychlení výjezdu zejména východním směrem se předpokládá zkrácení i zbývajících příměstských linek vedených do centra města ke vhodným nádražím s navázáním na vlaky příměstské dopravy. Páteřní radiální autobusové linky IDS JMK (řada 104 až 109) budou vedeny jako linky dálkové, viz níže.

Dálková autobusová doprava

Dálková autobusová doprava bude přivedena na nádraží umístěné podél jihovýchodní fronty osobního nádraží. Stání bude tzv. pilovité, které umožňuje bezkolizní pohyb pěších i za cenu složitějšího, ale při daném charakteru provozu přijatelného pohybu autobusů. Nové nádraží nahradí stávající nádraží Zvonařka a Benešova jakož i stávající stanoviště náhradních autobusů za vlak. Odstavování autobusů včetně provozního ošetření je navrženo v prostoru budoucí deltovité křižovatky na Velkém městské okruhu – VMO i odstaviště je k autobusovému nádraží bezkolizně připojeno navrženou sběrnou komunikací. Do doby zprovoznění nového nádraží bude v provozu stávající autobusové nádraží Zvonařka.

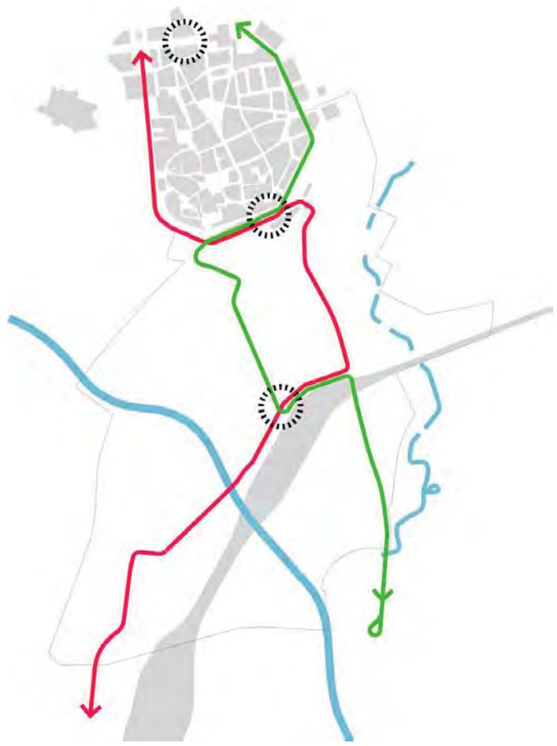


Schéma vedení linek MHD a přestupních uzlů

Severojižní diametr

Návrh přebírá trasu **severojižního diametru** dle Územního plánu. V souladu s předchozí studií však se severojižním diametrem uvažuje jako s nadstavbovou infrastrukturou, jejíž realizace záměr nepodmiňuje.

Severojižní diametr jakožto páteř veřejné dopravy zajistí kapacitní, rychlé a spolehlivé napojení nového nádraží na stávající významné přestupní uzly (stávající hlavní nádraží a Česká) a na významné zdroje a cíle dopravní poptávky ve vnitřním městě. Územní studie nepředjímá charakter diametru – zda bude realizována varianta železniční (lepší pro příměstskou dopravu) či tramvajová (lepší pro městskou dopravu). V řešeném území má diametr stanice pod stávajícím a pod novým nádražím. Při včasné realizaci (tzn. před kompletním zastavěním území) by mohl být stavěn hloubenou metodou, což by přineslo kromě úspor investičních prostředků také menší hloubku trasy a z ní vyplývající menší dobu zdržení při nástupu a výstupu. Včasné otevření, alespoň části, diametru nejpozději v době otevření nového nádraží by umožnilo omezit investice do pouliční tramvaje, jejíž ekonomická a technická opodstatněnost je v 21. století sporná.

Příměstská autobusová doprava

V souvislosti se zvýšením kapacity železničního uzlu Brno a ke zrychlení výjezdu zejména východním směrem se předpokládá zkrácení i zbývajících příměstských linek vedených do centra města ke vhodným nádražím s navázáním na vlaky příměstské dopravy. Páteřní radiální autobusové linky IDS JMK (řada 104 až 109) budou vedeny jako linky dálkové, viz níže.

Dálková autobusová doprava

Dálková autobusová doprava bude přivedena na nádraží umístěné podél jihovýchodní fronty nového osobního nádraží. Toto umístění je logické jak s ohledem na vnitřní organizaci navržené „přestupní struktury“ nádraží, tak i s ohledem na vynikající dopravní napojení na plánovanou trasu VMO (viz. schéma dopravního napojení nádraží výše). Autobusové stání je navrženo tzv. pilovité, které umožňuje bezkolizní pohyb pěších i za cenu složitějšího, ale při daném charakteru provozu přijatelného pohybu autobusů. Nové autobusové nádraží nahradí stávající nádraží Zvonařka a Benešova, současně zajistí stanoviště náhradních autobusových linek při výluce vlakové dopravy. Odstavování autobusů včetně provozního ošetření je navrženo v prostoru budoucí deltovité křižovatky na Velkém městské okruhu – VMO i odstaviště je k autobusovému nádraží bezkolizně připojeno navrženou sběrnou komunikací. Do doby zprovoznění nového nádraží bude v provozu stávající autobusové nádraží Zvonařka.

B.5.3. CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Je zajištěna ve dvou úrovních - v segregovaných a integrovaných trasách. **Chráněné** (segregované) **trasy** umožňují průjezd řešeným území v jasně definovaných koridorech s preferencí cyklistů. V souladu s celkovou koncepcí stavební struktury a zeleně jsou navrženy tyto koridory zejména podél řeky Svratky a dále navazující trasou obnoveného viaduktu, s cílovou plochou nového parku na městském ringu. Současně je vymezen důležitý koridor podél Svitavského náhonu (někdy označovaném také jako Stará Ponávka), který se v jižním i severním cípu řešeného území napojuje na výše uvedenou trasu. Z hlediska celoměstského významu je tak navržen logický koncept – okruh - chráněné cyklotrasy, propojující historické jádro města s vodními prvky, současně zajišťující celkovou obslužnost řešeného území cyklodopravou. **Zde je nutné zdůraznit, že právě přesunem nádraží a tedy uvolněním stávajícího železničního náspu v ulici Uhelné se současným využitím původního viaduktu v této trase získá město důležitý, v současnosti chybějící článek tohoto chráněného okruhu cyklodopravy.**

Integrované trasy (společně s motorovou dopravou) jsou navrženy na komunikacích (ulicích) funkční skupiny C, které jsou dopravně zklidněné. Tyto trasy zajišťují přiměřeně bezpečnou plošnou obsluhu území, byť v nižší hustotě než síť pěší. Vedení integrovaných tras po komunikacích funkční skupiny B není z hlediska plynulosti a především bezpečnosti silničního provozu vhodné a není tak tímto dokumentem navrženo.

Schéma cyklistické dopravy, zapojení ringu

B.5.4. SILNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím prochází dvě trasy, které jsou celoměstsky významné – II. městský okruh (ulice Opuštěná, Zvonařka a Hladíkova, silnice I/42) v západovýchodním směru a Bratislavská radiála v severojižním směru (ulice Koliště, Dornych a Plotní, silnice I/51). Zatížení těchto komunikací dle modelu dopravy města Brna pro rok 2023 přesahuje 40 tisíc vozidel. Křížení takto zatížených komunikací je možné z hlediska kapacity pouze mimoúrovňově, nebo rozložením zátěže do více křižovatek. Z urbanistických důvodů byla zvolena druhá varianta, spočívající v rozdělení městského okruhu do dvou souběžných jednosměrných komunikací, které umožňuje na dotčených křižovatkách omezit počet křižovatkových pohybů a zjednodušit odbočení vlevo. Toto řešení poskytuje dostatečnou kapacitní rezervu i pro zařazení pěších, navíc je připraveno pro případné připojení tzv. Nové městské třídy. Základní skelet uvedených vysoce zatížených sběrných komunikací (označeno jako funkční skupina B+) je doplněn dalšími sběrnými komunikacemi (funkční skupina B) – návrh ponechává stávající sběrné komunikace (Úzká, Nové Sady) a kromě toho zřizuje nové sběrné komunikace podél jihovýchodní strany nového osobního nádraží a podél západního břehu Svratky – obě uvedeného komunikace se spojují do výhledové třídy obsluhující rozvojové plochy v Horních Heršpicích (pracovní pojmenování Vodařská třída). Navíc jsou v souladu s územním plánem města napojeny na výhledovou trasu Velkého městského okruhu, a to v samotném okraji řešeného území. Výhledový jižní segment Velkého městského okruhu (funkční skupina A) výrazně odlehčí stávající stopě v srdci řešené oblasti, která je však navržena také na dočasné přenesení vysoké dopravní zátěže (viz výše). Trasování III. městského okruhu v jižní části města je uvažováno v souladu se současným UPmB tedy východním směrem pod jádrem Komárova. Navržené dopravní řešení dle této studie však umožňuje i variantní řešení s jižním odklonem souběžně s přerovskou tratí. Rovněž je respektováno variantní vedení Bratislavské radiály (východně ulice Schwaigrovy a Bratří Žůrků), resp. Bratislavské tangenty (s napojením v prostoru Starých Černovic).

Obsluhu území zajišťuje síť obslužných komunikací (funkční skupina C) převážně v režimu „tempo 30“, dopravně zklidněným různým spektrem opatření, která kromě zvýšení bezpečnosti provozu a přívětivosti pro nemotorové účastníky také sníží atraktivitu pro případnou průjezdnou dopravu.

Parkování a odstavování vozidel je situováno v rámci jednotlivých objektů, mimo to jsou pro obsluhu zástavby historického centra města navrženy nové podzemní garáže využívající terénního zlomu v prostoru stávajícího kolejiště osobního nádraží. Dalším, z hlediska kapacity zásadním, parkovacím objektem je nové osobní nádraží, resp. jeho první podzemní podlaží. Pro zastavení, příp. krátkodobé stání jsou navržena podélná stání u obslužných komunikací.

B.6. ETAPIZACE

Vhodnou etapizaci považujeme za jeden ze základních nástrojů urbanistického plánu, a to zejména při vědomí „nekonečnosti“ urbanistického návrhu a nedostižnosti cílového stavu, jak je popsáno výše. V rámci územní ideové studie tak navrhujeme etapizaci velmi podrobnou, ve více fázích. Jejich společným jmenovatelem je určitá nezávislost na samotném přesunu hlavního nádraží do polohy u řeky, a to zejména z toho důvodu, aby se tato významná dopravně inženýrská stavba nestala podmiňujícím faktorem pro inicializaci rozvoje města. Přesun nádražím tak stavíme nikoliv do role zatěžující podmínky, ale do role motivačního prvku rozvoje města. Při úvahách o etapizaci celého záměru je nutné také zdůraznit, že přesunem nádraží do polohy u řeky je možné stávající nádraží zachovat a využít až do realizace a zprovoznění nádraží nového, čímž z vývoje města eliminujeme komplikovanou, organizačně nákladnou a pro obyvatele města velmi nekomfortní fázi výstavby nádraží v poloze pod Petrovem za provozu stávajícího nádraží v ul. Nádražní.

B.6.1. FÁZE 1. – INICIALIZACE MĚSTA

V úvodní etapě rozvoje navrhujeme provést iniciační kroky, které probudí město k životu. Navrhujeme provedení dopravního řešení ul. Opuštěné – zjednosměrnění, čímž bude založena základní struktura pro vznik CITY. Navrhujeme přeložku ul. Uhelné do budoucí vstřícné křižovatky na Opuštěné, současně také nové propojení stávajícím podjezdem pod drážním tělesem směrem na Nové Sady. Připojení Nových Sadů směrem východním vnímáme jako jeden z impulsů k inicializaci přestavby této lokality. Veřejná doprava zajištěna stávajícími linkami, dochází k přesunům zastávek za účelem lepších přestupních vazeb a lepšího pokrytí území. Autobusové nádraží Zvonařka zůstává v provozu.

Již v I. etapě navrhuje výsadbu kosterních dřevin a „základů“ jednotlivých parků zahradního města, logicky mimo plochy přímo dotčené drážním tělesem. Současně je možné stávající volné plochy, dotčené současnou hlukovou zátěží z kolejiště, využít pro dočasné parkové úpravy.

B.6.2. FÁZE 2. – ROZVOJ MĚSTA

Ve druhé etapě předpokládáme postupný rozvoj CITY, tedy doplnění struktury z 1. fáze. Je navrženo založení sběrných komunikací podél budoucí nádraží. Komunikace v severozápadní předpolí (v pokračování ul. Rosické) bude dočasně ukončena na východním břehu Svratky, komunikace v jihovýchodním předpolí bude dočasně napojena na stávající ulici Kšírovu, bez nutnosti křížení s přerovskou tratí. Dále předpokládáme rozvoj zástavby ve východní části zahradního města a založení komunikace v trase původního „bulváru“. Veřejná doprava je zajištěna stávajícími linkami posílenými dle narůstající zátěže, případně i novou linkou, vznikají nové zastávky.

Možným směrem rozvoje této fáze je (po založení komunikace v JV předpolí budoucího nádraží) zahájení výstavby na severní hraně Komárova. Tato bariérová zástavba současně bude využita pro omezení hlukové zátěže z výstavby nádraží směrem jižním, k obytným plochám Komárova.

B.6.3. FÁZE 3. – PŘESUN NÁDRAŽÍ

Teprve ve 3. fázi navrhujeme zásadní krok – zahájení výstavby nového hlavního nádraží v poloze u řeky. Stávající nádraží v této fázi zachováváme v provozu a využíváme odsunuté polohy nově navrženého. Zásadní změna v síti linek veřejné dopravy. Postaveny jsou severojižní diametr a/nebo síť tratí pouliční tramvaje. Napojení tratě pouliční tramvaje od ulice Hybešovy je provizorní stávajícím silničním podjezdem. Linkové vedení v celé oblasti je přetrasováno a vzniká nový významný přestupní uzel – nové nádraží. Otevřeno je nové autobusové nádraží nahrazující stávající Zvonařku, Benešovu i stanoviště náhradních autobusů za vlak. Předpokládáme dokončení revitalizace Svitavského náhonu a realizaci zeleného koridoru v této trase.

B.6.4. FÁZE 4. – ROZVOJ JIŽNÍ ČÁSTI

Tato fáze zahrnuje podstatné kroky po odstranění původního kolejiště v jižním městě a v ploše mezi Novými Sady a ulicí Uhelnou. Jsou provedeny zahradní úpravy ringu a doplňkové stavby na ringu, je dokončeno zahradní město za využití dříve vysazené kosterní zeleně. Bude realizována páteřní cyklistická a pěší trasa na viaduktu, s propojením do nového lužního parku podél řeky Svratky. V souvislosti s přemístěním autobusového nádraží do nové pozice je doplněna zástavba city v místě stávajícího AN Zvonařka.

Tato fáze zahrnuje také kroky v jižní části území, a to na podkladu předchozí připravené infrastruktury. Navrhujeme smíšený charakter zástavby, který „připojí“ současnou lokalitu Heršpické zpátky k městu a řece.

Zrušení přerovské tratě a komárovské spojky umožní bezkolizní stavbu jižního segmentu II. městského okruhu včetně jeho napojení na sběrnou komunikaci v trase dnešní ulice Vodařské. V prostoru Komárova je provedena sběrná komunikace od jihovýchodního přednádražního prostoru kolmo k ulici Plotní. Nové komunikace umožní přetrasování některých autobusových linek tak, aby zajistily rychlejší spojení k novému nádraží a zároveň obsluhu pro další fáze zástavby.

B.6.5. FÁZE 5. – BRATISLAVSKÁ RADIÁLA

V určitém jednom ze závěrečných kroků vývoje předpokládáme realizaci tzv. Bratislavské radiály, se zapojením do jednosměrného systému ul. Opuštěné. S realizací bratislavské radiály předpokládáme výrazné zklidnění dopravy na stávající radiále ul. Svatopetrská – Hněvkovského a v této souvislosti navrhujeme novou výstavbu a kultivaci přilehlých přestavbových ploch včetně ploch zeleně.

B.6.6. FÁZE X. – ŽIVOT MĚSTA

Tato fáze má obecné označení „X“, neboť je do značné míry nezávislá na ostatních etapách vývoje a může být realizována během předchozích fází. Navrhujeme přestavby území v severovýchodní části, realizaci záměru nové městské třídy a související radiální trolejbusové linky, postupné přestavby dílčí menších území a bloků. Všechny tyto kroky mohou probíhat kontinuálně ve všech předchozích etapách tak, jak se život města bude vyvíjet. Fáze „X“ tak není cílovým stavem, ale běžným vývojem struktury města.

B.7. SMARTCITY

Ideová území studie definuje jednotlivé principy a nástroje, které považujeme za podstatné jak z hlediska plánování města, tak i z hlediska naplnění koncepce SMARTCITY. Strategii SMARTCITY vidíme především v chytrém urbanistickém plánu, který umožní bezkolizní, hodnotný a zároveň udržitelný rozvoj území. Pro tyto cíle považujeme za důležité koncipovat město v následujících idejích:

- Flexibilita - schopnost urbanistického plánu reagovat na změny podmínek v území
- Otevřenost - možnost urbanistického plánu absorbovat různorodou architekturu a funkční využití
- Etapizace – postupný vývoj v malých krocích a omezení podmiňujících investic
- Jednoduchost – přiměřená řešení a optimalizace technické infrastruktury
- Obyvatelnost – přirozené charaktery města v osnově prvků zeleně

B.8. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Jedním ze základních charakteristik této ideové studie je otevřenost návrhu a flexibilita jednotlivých prvků. Tento koncepční přístup se týká i návrhu prostorového uspořádání a zejména funkčního využití, které je otevřené budoucí poptávce obyvatel města. Pro přehlednost je návrh rozdělen do 7 rozvojových ploch, které jsou odděleně bilancovány v tabulkové části. Přesné rozdělení rozvojových ploch je uvedeno v grafické části.

Z hlediska funkčního využití navrhujeme převáženě smíšené plochy jádrového charakteru či služeb a obchodu. V území zahradního města navrhujeme plochy s převahou obecného bydlení BO, s překryvnou funkcí zeleně na snížených střechách a překryvnou funkcí smíšenou v určitých částech parteru. Jeden z bloků zahradního města ponecháváme pro občanskou vybavenost typu OS pro obyvatele nové městské části. V ploše CITY navrhujeme smíšené plochy centrálního charakteru - jádrové, a to s podmínečnou možností umístění maloobchodních provozoven větších než 3000m2. Zejména nižší partie zástavby CITY jsou k umístění těchto „velkoformátových“ obchodních ploch otevřené tak, aby regulace území zajistila skutečně pestrou nabídku rozvojových možností. V ostatních rozvojových plochách navrhujeme funkční využití smíšenou plochou obchodu a služeb. V lokalitě ringu jsou logicky navrženy objekty a funkce jádrového charakteru.

V části prostorového uspořádání používáme tradiční a ověřené urbanistické nástroje (stavební čára, stavební hranice, výšková hladina, využití parteru), bez předurčení formální podoby staveb, která může být pro další rozvoj přitěžující. Součástí ideové studie je také návrh míry využití území (indexů podlažních ploch), která je však orientační a bude prověřena podrobnějším regulačním plánem.

B.9. SROVNÁNÍ NÁVRHU S PODKLADOVOU STUDIÍ UAD

Na základě zadání této technické pomoci bylo provedeno schematické srovnání rozdílů vzhledem k podkladové studii UAD. Srovnání bylo provedeno v dostupných částech dopravní koncepce, přičemž je nutno konstatovat, že tato technická pomoc i předchozí územní studie je z hlediska dopravní koncepce podrobnější. V některých částech dopravní koncepce (např. se zaměřením na cyklodopravu a pěší) tak nebylo – vzhledem k absenci těchto dat ve studii UAD – možné.

V Brně, červen 2016 Prof. ing. arch. Ivan Koleček, ing. arch. Pavel Jura

C TABULKOVÁ ČÁST - REVIZE 01

FP	FUNKCE	VÝMĚRA FP	IPP	HPP	IUP	UŽITKOVÁ PLOCHA	POLYFUNKCE	UŽITKOVÁ PLOCHA	UŽITKOVÁ PLOCHA	VELIKOST BYTU	POČET BYTŮ	OBLOŽ.	INTENZITA	POČET OBYVATEL	PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI
ID	KÓD	M2	LIMIT	M2	index už. pl.	CELKEM	BYDLENÍ / OSTATNÍ	NEBYTOVÁ	BYTOVÁ	M2 / BJ	KS	OB / BYT	M2 / KP	KS	KS
100 RING															
101	SJ	3634	6,0	21804	0,7	15263	0,1	13737	1526	100	15	2,4	20	37	687
102	SJ	1285	1,0	1285	0,7	900	0,1	810	90	100	1	2,4	20	2	40
103	SJ	7585	1,0	7585	0,7	5310	0,1	4779	531	100	5	2,4	20	13	239
104	SJ	4567	1,0	4567	0,7	3197	0,1	2877	320	100	3	2,4	20	8	144
105	SJ	1260	1,0	1260	0,7	882	0,1	794	88	100	1	2,4	20	2	40
106	SJ	949	1,0	949	0,7	664	0,1	598	66	100	1	2,4	20	2	30
107	SJ	5707	1,0	5707	0,7	3995	0,1	3595	399	100	4	2,4	20	10	180
108	SJ	3554	5,0	17770	0,7	12439	0,1	11195	1244	100	12	2,4	20	30	560
109	SJ	3320	5,0	16600	0,7	11620	0,1	10458	1162	100	12	2,4	20	28	523
110	SJ	3047	5,0	15235	0,7	10665	0,1	9598	1066	100	11	2,4	20	26	480
111	SJ	2562	5,0	12810	0,7	8967	0,1	8070	897	100	9	2,4	20	22	404
116	ZP	17544													
117	ZP	13779													
118	ZP	3068													
200 ZAHRADNÍ MĚSTO															
201	SO	3071	5,0	15355	0,7	10749	0,2	8599	2150	80	27	2,4	20	64	430
202	SO	2209	5,0	11045	0,7	7732	0,2	6185	1546	80	19	2,4	20	46	309
203	SO	5667	5,0	28335	0,7	19835	0,2	15868	3967	80	50	2,4	20	119	793
204	SO	3181	4,0	12724	0,7	8907	0,2	7125	1781	80	22	2,4	20	53	356
205	SO	3501	4,0	14004	0,7	9803	0,2	7842	1961	80	25	2,4	20	59	392
206	SO	8501	5,0	42505	0,7	29754	0,2	23803	5951	80	74	2,4	20	179	1190
207	BO	4610	4,0	18440	0,7	12908	0,8	2582	10326	80	129	2,4	20	310	129
208	BO	2272	4,0	9088	0,7	6362	0,8	1272	5089	80	64	2,4	20	153	64
209	BO	4001	4,0	16004	0,7	11203	0,8	2241	8962	80	112	2,4	20	269	112
210	BO	3622	4,0	14488	0,7	10142	0,8	2028	8113	80	101	2,4	20	243	101
211	BO	3870	4,0	15480	0,7	10836	0,8	2167	8669	80	108	2,4	20	260	108
212	BO	4999	4,0	19996	0,7	13997	0,8	2799	11198	80	140	2,4	20	336	140
213	BO	4114	4,0	16456	0,7	11519	0,8	2304	9215	80	115	2,4	20	276	115
214	BO	3150	5,0	15750	0,7	11025	0,8	2205	8820	80	110	2,4	20	265	110
215	BO	1623	4,0	6492	0,7	4544	0,8	909	3636	80	45	2,4	20	109	45
216	BO	3043	4,0	12172	0,7	8520	0,8	1704	6816	80	85	2,4	20	204	85
217	BO	3201	4,0	12804	0,7	8963	0,8	1793	7170	80	90	2,4	20	215	90
218	BO	6339	4,0	25356	0,7	17749	0,8	3550	14199	80	177	2,4	20	426	177
219	BO	5998	4,0	23992	0,7	16794	0,8	3359	13436	80	168	2,4	20	403	168
220	BO	6016	4,0	24064	0,7	16845	0,8	3369	13476	80	168	2,4	20	404	168
221	SO	4962	4,0	19848	0,7	13894	0,2	11115	2779	80	35	2,4	20	83	556
222	SO	2232	4,0	8928	0,7	6250	0,2	5000	1250	80	16	2,4	20	37	250
223	SO	4254	5,0	21270	0,7	14889	0,2	11911	2978	80	37	2,4	20	89	596
224	SO	1623	5,0	8115	0,7	5681	0,2	4544	1136	80	14	2,4	20	34	227
225	SO	3043	5,0	15215	0,7	10651	0,2	8520	2130	80	27	2,4	20	64	426
226	SO	3201	5,0	16005	0,7	11204	0,2	8963	2241	80	28	2,4	20	67	448
227	OK	6234	2,0	12468	0,7	8728	0	8728	0	80	0	2,4	20	0	436
228	OS	3551	5,0	17755	0,7	12429	0	12429	0	80	0	2,4	20	0	621
229	OK	946	2,0	1892	0,7	1324	0	1324	0	80	0	2,4	20	0	66
240	ZP	8982													
241	ZP	2903													
242	ZP	7219													
243	ZP	5125													
244	ZP	7213													
245	ZP	4438													

FP	FUNKCE	VÝMĚRA FP	IPP	HPP	IUP	UŽITKOVÁ PLOCHA	POLYFUNKCE	UŽITKOVÁ PLOCHA	UŽITKOVÁ PLOCHA	VELIKOST BYTU	POČET BYTŮ	OBLOŽ.	INTENZITA	POČET OBYVATEL	PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI
ID	KÓD	M2	LIMIT	M2	index už. pl.	CELKEM	BYDLENÍ / OSTATNÍ	NEBYTOVÁ	BYTOVÁ	M2 / BJ	KS	OB / BYT	M2 / KP	KS	KS
246	ZP	14469													
247	ZP	855													
248	ZP	724													
249	ZP	2304													
250	ZP	2407													
300 CITY															
301	SJ	8867	6,0	53202	0,7	37241	0,1	33517	3724	100	37	2,4	20	89	1676
302	SJ	8080	6,0	48480	0,7	33936	0,1	30542	3394	100	34	2,4	20	81	1527
303	SJ	5793	7,5	43448	0,7	30413	0,1	27372	3041	100	30	2,4	20	73	1369
304	SJ	8493	7,0	59451	0,7	41616	0,1	37454	4162	100	42	2,4	20	100	1873
305	SJ	4593	7,0	32151	0,7	22506	0,1	20255	2251	100	23	2,4	20	54	1013
306	SJ	6795	7,0	47565	0,7	33296	0,1	29966	3330	100	33	2,4	20	80	1498
307	SJ	3518	10,0	35180	0,7	24626	0,1	22163	2463	100	25	2,4	20	59	1108
308	SJ	11061	7,0	77427	0,7	54199	0,1	48779	5420	100	54	2,4	20	130	2439
309	SJ	6408	7,0	44856	0,7	31399	0,1	28259	3140	100	31	2,4	20	75	1413
310	SJ	7685	7,0	53795	0,7	37657	0,1	33891	3766	100	38	2,4	20	90	1695
311	SJ	14041	7,0	98287	0,7	68801	0,1	61921	6880	100	69	2,4	20	165	3096
317	ZR	43143													
400 NOVÁ MĚSTSKÁ TŘÍDA															
401	SO	3553	5,0	17765	0,7	12436	0,2	9948	2487	80	31	2,4	20	75	497
402	SO	6502	5,0	32510	0,7	22757	0,2	18206	4551	80	57	2,4	20	137	910
403	SO	3892	5,0	19460	0,7	13622	0,2	10898	2724	80	34	2,4	20	82	545
404	SO	4032	5,0	20160	0,7	14112	0,2	11290	2822	80	35	2,4	20	85	564
405	SO	3707	5,0	18535	0,7	12975	0,2	10380	2595	80	32	2,4	20	78	519
406	SO	11096	5,0	55480	0,7	38836	0,2	31069	7767	80	97	2,4	20	233	1553
407	SO	3913	5,0	19565	0,7	13696	0,3	9587	4109	80	51	2,4	20	123	479
408	SO	2271	5,0	11355	0,7	7949	0,2	6359	1590	80	20	2,4	20	48	318
409	SO	9252	5,0	46260	0,7	32382	0,2	25906	6476	80	81	2,4	20	194	1295
410	SO	2221	5,0	11105	0,7	7774	0,3	5441	2332	80	29	2,4	20	70	272
411	SO	8220	5,0	41100	0,7	28770	0,3	20139	8631	80	108	2,4	20	259	1007
412	SO	2108	5,0	10540	0,7	7378	0,3	5165	2213	80	28	2,4	20	66	258
413	SO	4377	5,0	21885	0,7	15320	0,2	12256	3064	80	38	2,4	20	92	613
414	SO	4964	5,0	24820	0,7	17374	0,2	13899	3475	80	43	2,4	20	104	695
415	SO	4471	5,0	22355	0,7	15649	0,3	10954	4695	80	59	2,4	20	141	548
416	SO	4019	5,0	20095	0,7	14067	0,2	11253	2813	80	35	2,4	20	84	563
417	SO	7143	5,0	35715	0,7	25001	0,3	17500	7500	80	94	2,4	20	225	875
418	SO	7302	5,0	36510	0,7	25557	0,2	20446	5111	80	64	2,4	20	153	1022
419	SO	4030	6,0	24180	0,7	16926	0,2	13541	3385	80	42	2,4	20	102	677
420	SJ	5357	7,0	37499	0,7	26249	0,1	23624	2625	100	26	2,4	20	63	1181
434	ZO	1121													
435	ZO	4630													
436	ZO	5362													
437	ZO	2832													
438	ZO	2965													
439	ZO	2213													
440	ZP	3869													
500 JIŽNÍ MĚSTO															
501	BO	6934	3,0	20802	0,7	14561	0,8	2912	11649	80	146	2,4	20	349	146
502	BO	5127	3,0	15381	0,7	10767	0,8	2153	8613	80	108	2,4	20	258	108
503	BO	7146	3,0	21438	0,7	15007	0,8	3001	12005	80	150	2,4	20	360	150
504	BO	9907	3,0	29721	0,7	20805	0,8	4161	16644	80	208	2,4	20	499	208
505	BO	7535	3,0	22605	0,7	15824	0,8	3165	12659	80	158	2,4	20	380	158
506	SO	4543	5,0	22715	0,7	15901	0,4	9540	6360	80	80	2,4	20	191	477

FP	FUNKCE	VÝMĚRA FP	IPP	HPP	IUP	UŽITKOVÁ PLOCHA	POLYFUNKCE	UŽITKOVÁ PLOCHA	UŽITKOVÁ PLOCHA	VELIKOST BYTU	POČET BYTŮ	OBLOŽ.	INTENZITA	POČET OBYVATEL	PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI
ID	KÓD	M2	LIMIT	M2	index už. pl.	CELKEM	BYDLENÍ / OSTATNÍ	NEBYTOVÁ	BYTOVÁ	M2 / BJ	KS	OB / BYT	M2 / KP	KS	KS
507	SO	4543	5,0	22715	0,7	15901	0,4	9540	6360	80	80	2,4	20	191	477
508	SO	4543	5,0	22715	0,7	15901	0,4	9540	6360	80	80	2,4	20	191	477
509	SO	2361	5,0	11805	0,7	8264	0,4	4958	3305	80	41	2,4	20	99	248
510	SO	10428	3,0	31284	0,7	21899	0,2	17519	4380	80	55	2,4	20	131	876
511	SO	5929	3,0	17787	0,7	12451	0,2	9961	2490	80	31	2,4	20	75	498
512	SO	4351	5,0	21755	0,7	15229	0,4	9137	6091	80	76	2,4	20	183	457
513	SO	8039	3,0	24117	0,7	16882	0,2	13506	3376	80	42	2,4	20	101	675
514	SO	4633	5,0	23165	0,7	16216	0,4	9729	6486	80	81	2,4	20	195	486
515	SO	6541	3,0	19623	0,7	13736	0,2	10989	2747	80	34	2,4	20	82	549
516	SO	2490	3,0	7470	0,7	5229	0,2	4183	1046	80	13	2,4	20	31	209
517	SO	2260	3,0	6780	0,7	4746	0,2	3797	949	80	12	2,4	20	28	190
518	SO	6984	3,0	20952	0,7	14666	0,2	11733	2933	80	37	2,4	20	88	587
519	SO	2260	3,0	6780	0,7	4746	0,2	3797	949	80	12	2,4	20	28	190
520	SO	1600	3,0	4800	0,7	3360	0,2	2688	672	80	8	2,4	20	20	134
521	SO	2260	3,0	6780	0,7	4746	0,2	3797	949	80	12	2,4	20	28	190
522	PV	7372	1,5	11058	0,7	7741	0	7741	0	80	0	2,4	75	0	103
523	PV	4662	1,5	6993	0,7	4895	0	4895	0	80	0	2,4	75	0	65
525	ZR	77388													
526	ZO	7158													
527	ZO	18066													
528	DZ	75333													
700 NÁDRAŽÍ															
701	SJ	35100	1,0	35100	0,7	24570	0	24570	0	100	0	2,4	50	0	491
702	ZO	4541													
703	DZ	107646													
CELKEM ZP		**495816**		**2136695**				**1089739**	**405947**					**11869**	**53287**
CELKEM ZELEŇ		**264318**													
CELKEM ŽELEZNICE		**182979**													

PROJEKT:

BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"

TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO

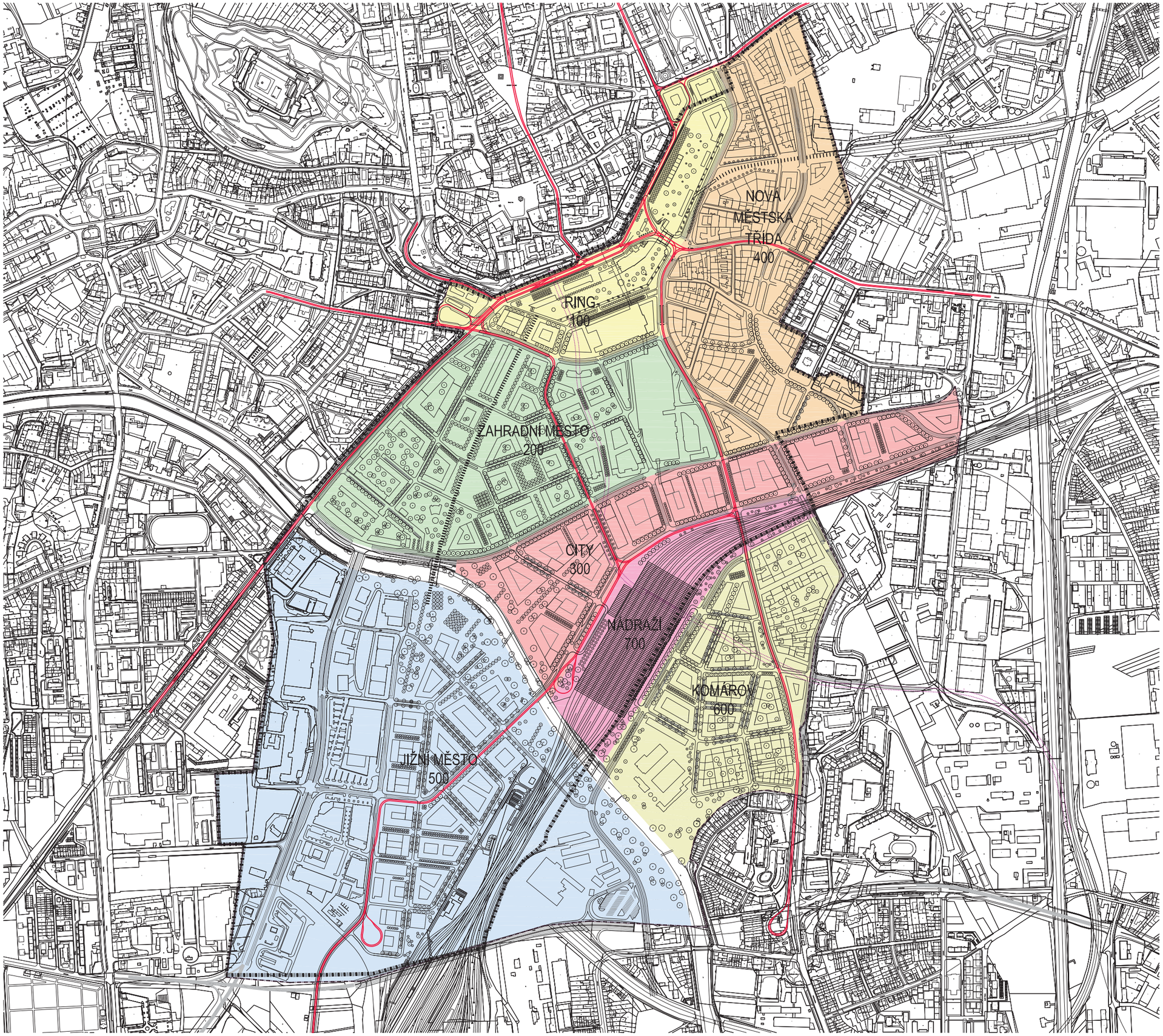
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.01.01/00

VÝKRES, DOKUMENT:

CELKOVÁ URBANISTICKÁ SITUACE

0 M — 200 M



LEGENDA:	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

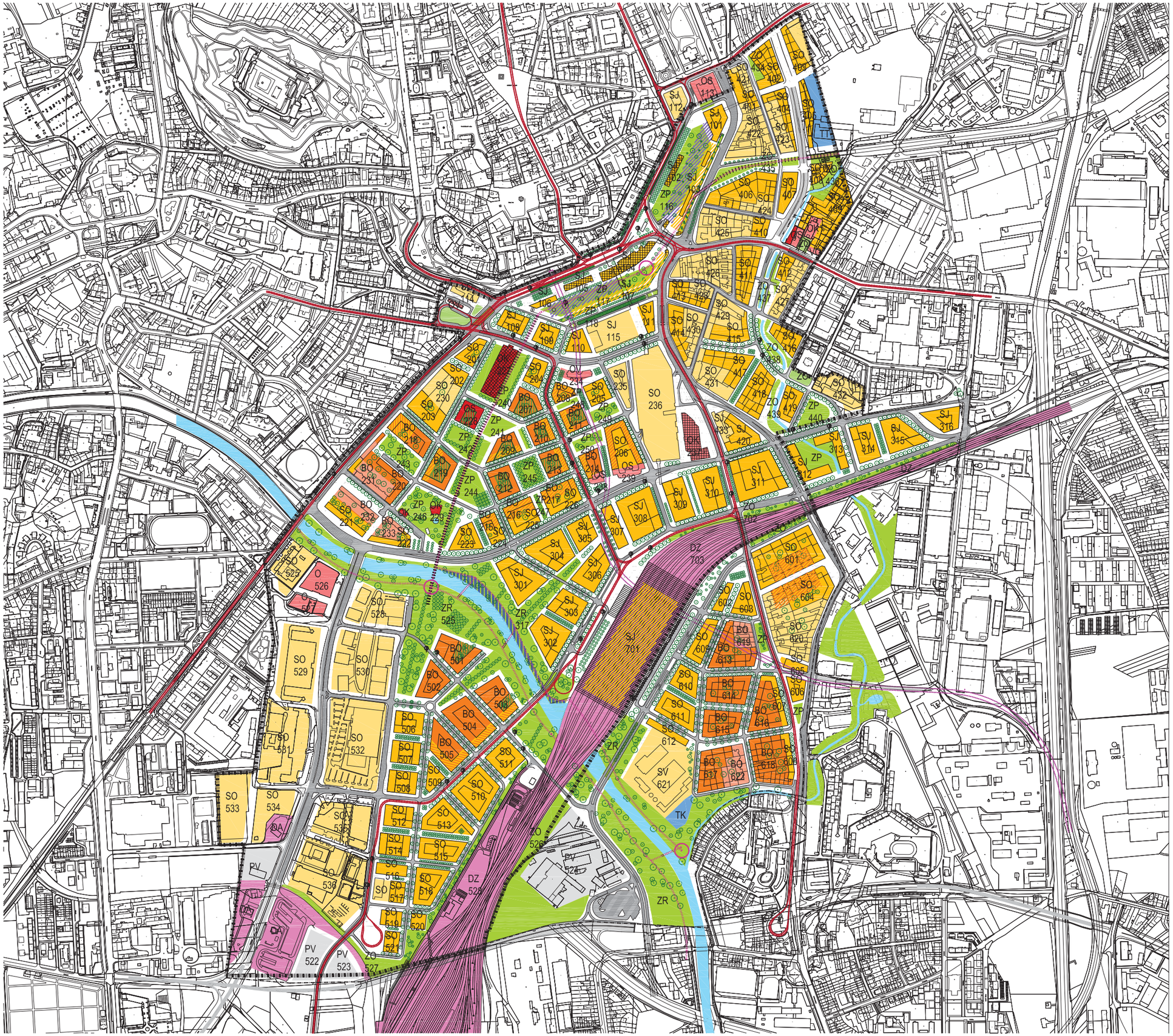
ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.01.02/01

VÝKRES, DOKUMENT:
SITUACE ROZVOJOVÝCH PLOCH

0 M 200 M



LEGENDA:		
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE
PRVKY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PLOCH		
STAV.	NÁV.	
	BO	PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ
	SO	SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB
	SJ	SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU - JÁDROVÉ
	OK	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI - STAVBY PRO KULTURU
	OS	PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI - STAVBY PRO ŠKOLSTVÍ
	PV	PLOCHY PRO VÝROBU
		PLOCHY PRO TECHNICKOU VYBAVENNOST
	DTZ	PLOCHY PRO DOPRAVU - ŽELEZNICE
		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
	ZP	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ - PARKY
	ZR	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ - REKREAČNÍ
	ZO	PLOCHY MĚSTSKÉ ZELENĚ - OSTATNÍ
		PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
		VODNÍ PLOCHY
		PŘEKRYV. FUN. - BYDLENÍ VE SMÍŠENÝCH PLOCHÁCH
		PŘEKRYV. FUN. - SMÍŠENÁ V PLOCHÁCH BYDLENÍ A ZELENĚ
		PŘEKRYV. FUN. - ZELEŇ VE STAVEBNÍCH PLOCHÁCH
		PŘEKRYV. FUN. - PODZEMNÍ PARKING
		PLOCHY KOMUNIKACÍ
		SEVEROJIŽNÍ KOLEJOVÝ DIAMETR
		HLAVNÍ PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.01.03/01

VÝKRES, DOKUMENT:
SITUACE FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

0 M 200 M

PROJEKT:

BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"

TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO

DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO:	Č.VÝKR. / REVIZE D.02.01/00

VÝKRES, DOKUMENT:

FUNKČNÍ PERSPEKTIVA SEVEROVÝCHODNÍ

PROJEKT:

BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"

TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:

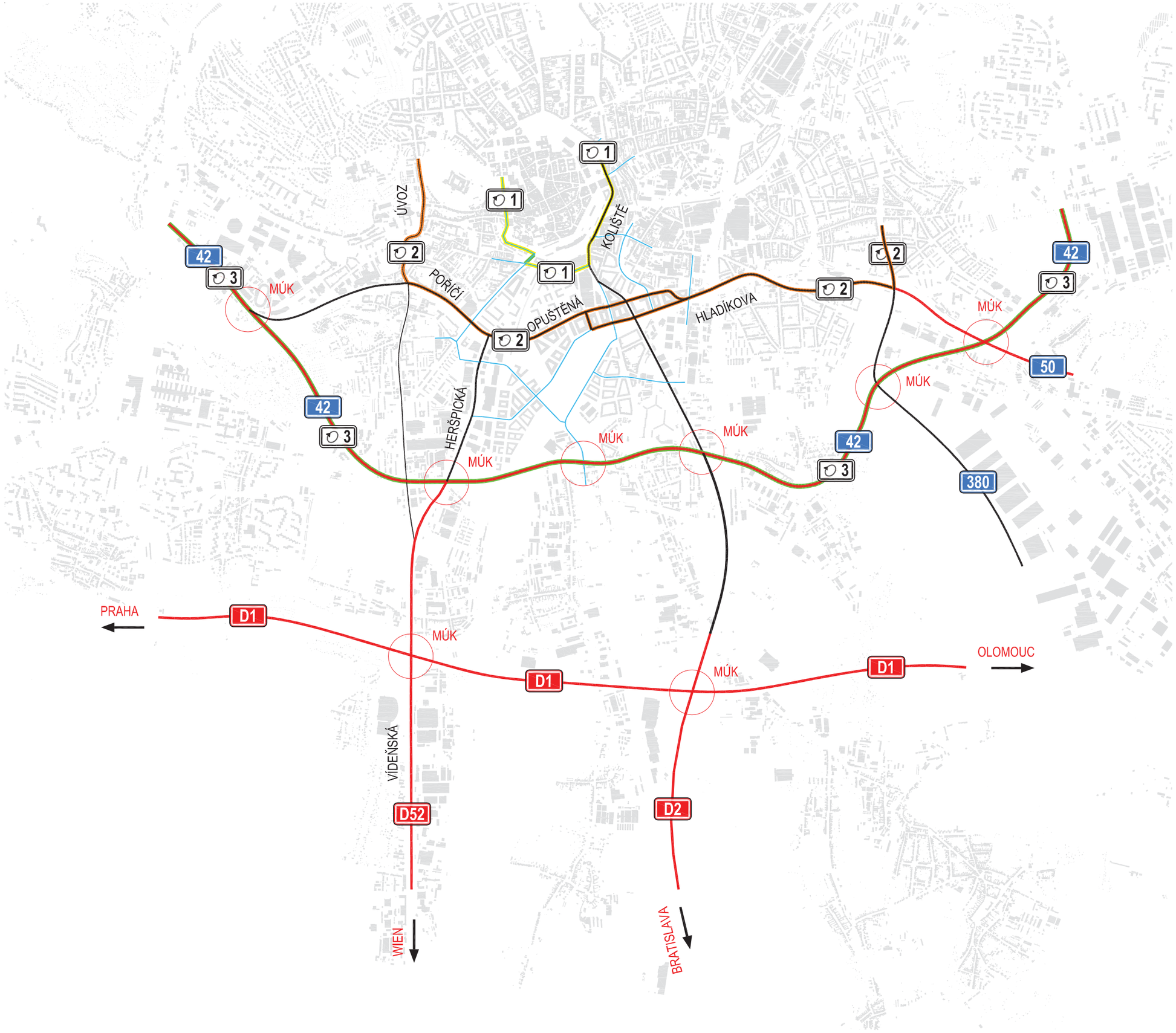
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO

DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO:	Č.VÝKR. / REVIZE D.02.02/00

VÝKRES, DOKUMENT:

FUNKČNÍ PERSPEKTIVA
JIHOZÁPADNÍ



LEGENDA:

	A	RYCHLOSTNÍ
	B+	SBĚRNÉ S VYSOKÝM ZATÍŽENÍM
	B	SBĚRNÉ
	I. MĚSTSKÝ OKRUH	
	II. MĚSTSKÝ OKRUH	
	III. MĚSTSKÝ OKRUH	

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

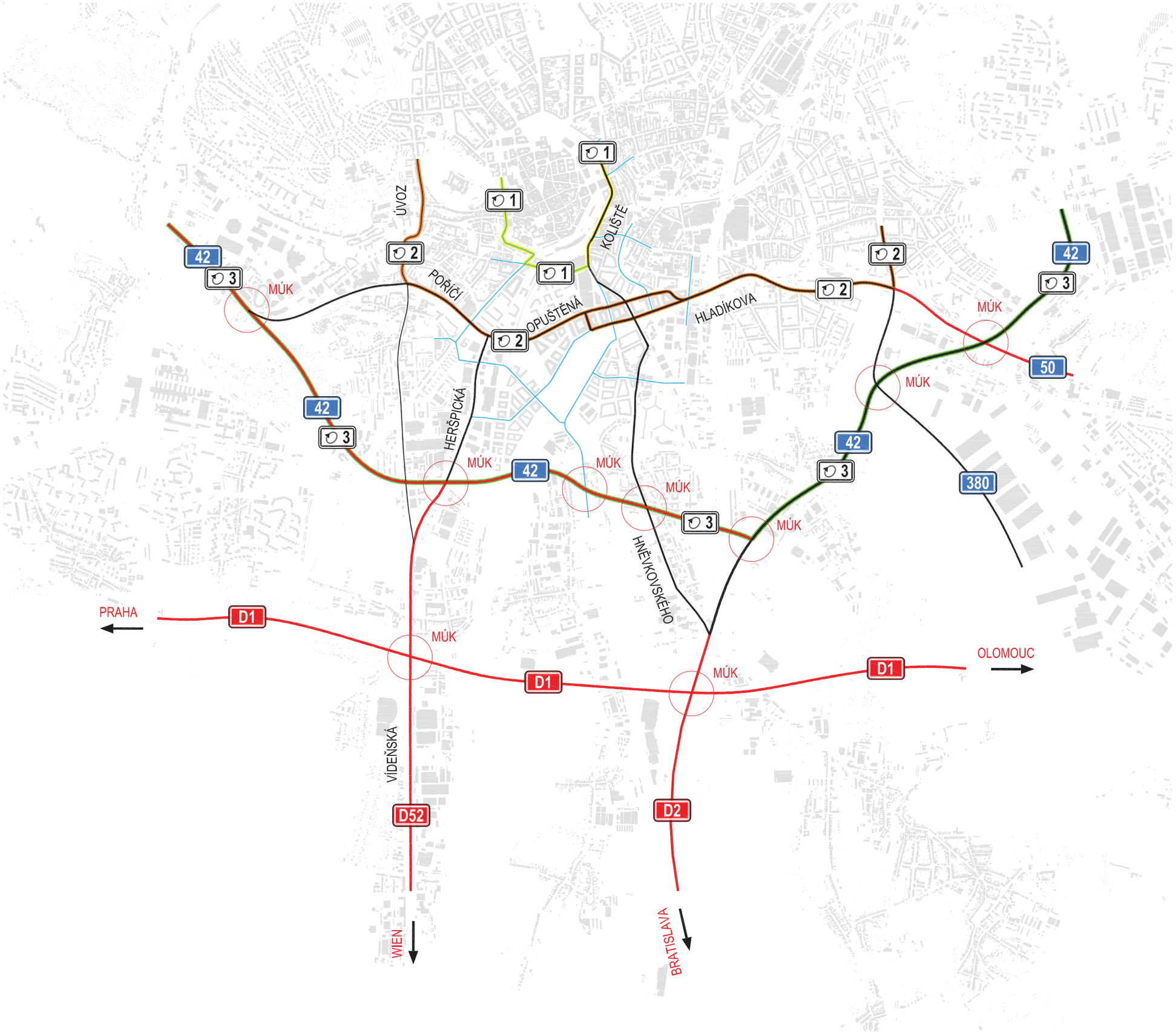
ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:30000	Č.VÝKR. / REVIZE D.03.01/00

VÝKRES, DOKUMENT:
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - SCHÉMA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ VARIANTA 01.

0 M — 600 M



LEGENDA:

	A	RYCHLOSTNÍ
	B+	SBĚRNÉ S VYSOKÝM ZATÍŽENÍM
	B	SBĚRNÉ
	I. MĚSTSKÝ OKRUH	
	II. MĚSTSKÝ OKRUH	
	III. MĚSTSKÝ OKRUH	

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

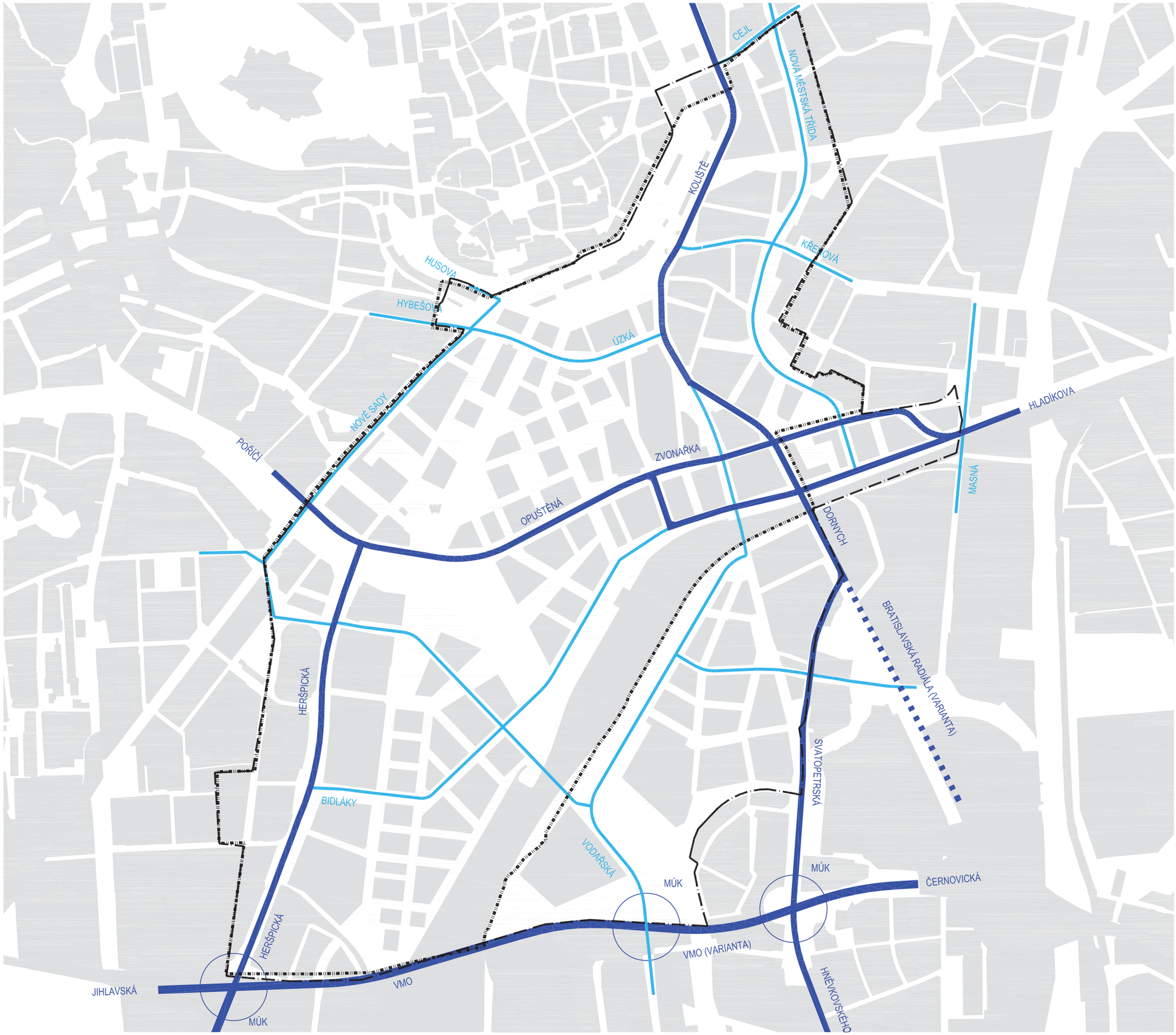
ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:30000	Č.VÝKR. / REVIZE D.03.02/00

VÝKRES, DOKUMENT:
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ - SCHÉMA ŠÍRŠÍCH VZTAHŮ VARIANTA 02.

0 M — 600 M



LEGENDA:

	A	RYCHLOSTNÍ
	B+	SBĚRNÉ S VYSOKÝM ZATÍŽENÍM
	B	SBĚRNÉ
	B+	VARIANTNÍ ŘEŠENÍ BRATISLAVSKÉ RADIÁLY
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

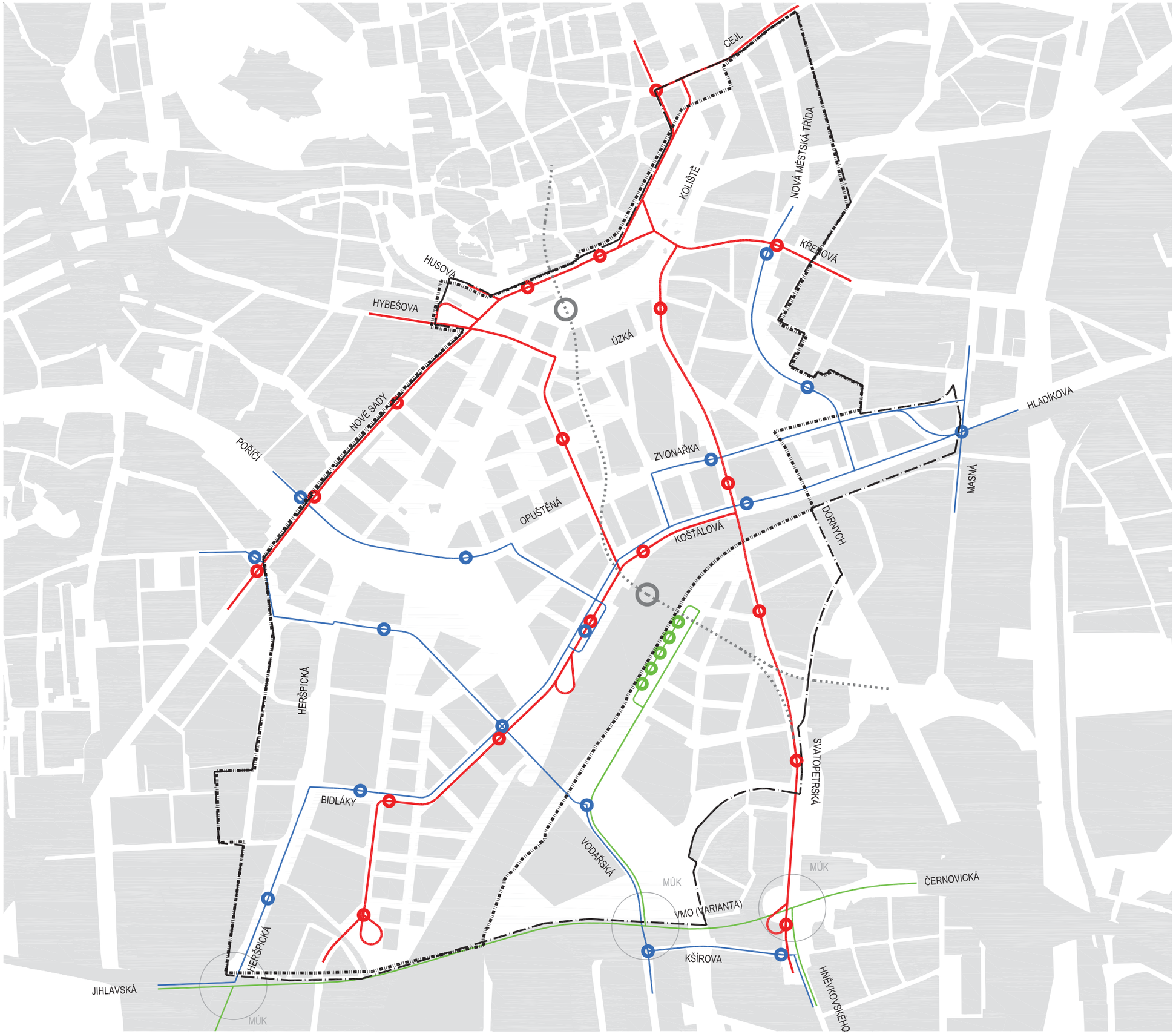
ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.03.03/01

VÝKRES, DOKUMENT:
SCHÉMA KOMUNIKACÍ A MOTOROVÉ DOPRAVY

0 M 200 M



LEGENDA:

	PODZEMNÍ TRAMVAJ / ŽELEZNICE (se stanicí)
	POULIČNÍ TRAMVAJ (se zastávkou)
	TROLEJBUS / ELEKTROBUS / AUTOBUS (se zastávkou)
	DÁLKOVÝ AUTOBUS (se zastávkou)
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.03.04/01

VÝKRES, DOKUMENT:
SCHÉMA VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY

0 M — 200 M

LEGENDA:

	HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY
	HLAVNÍ CYKLISTICKÉ TRASY
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.03.05/01

VÝKRES, DOKUMENT:
SCHÉMA HLAVNÍCH PĚŠÍCH A CYKLISTICKÝCH TRAS

0 M — 200 M

LEGENDA:

- ULICE (S CHODNÍKY)
- PĚŠÍ ZÓNA, PRŮCHODY A PASÁŽE
- STEZKY PRO CHODCE A CYKLISTY
- PRŮCHOD PARKEM
- MĚSTSKÉ PROSTORY S PREFERENCÍ PĚŠÍCH
- DŮLEŽITÝ PŘESTUPNÍ UZEL MHD
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

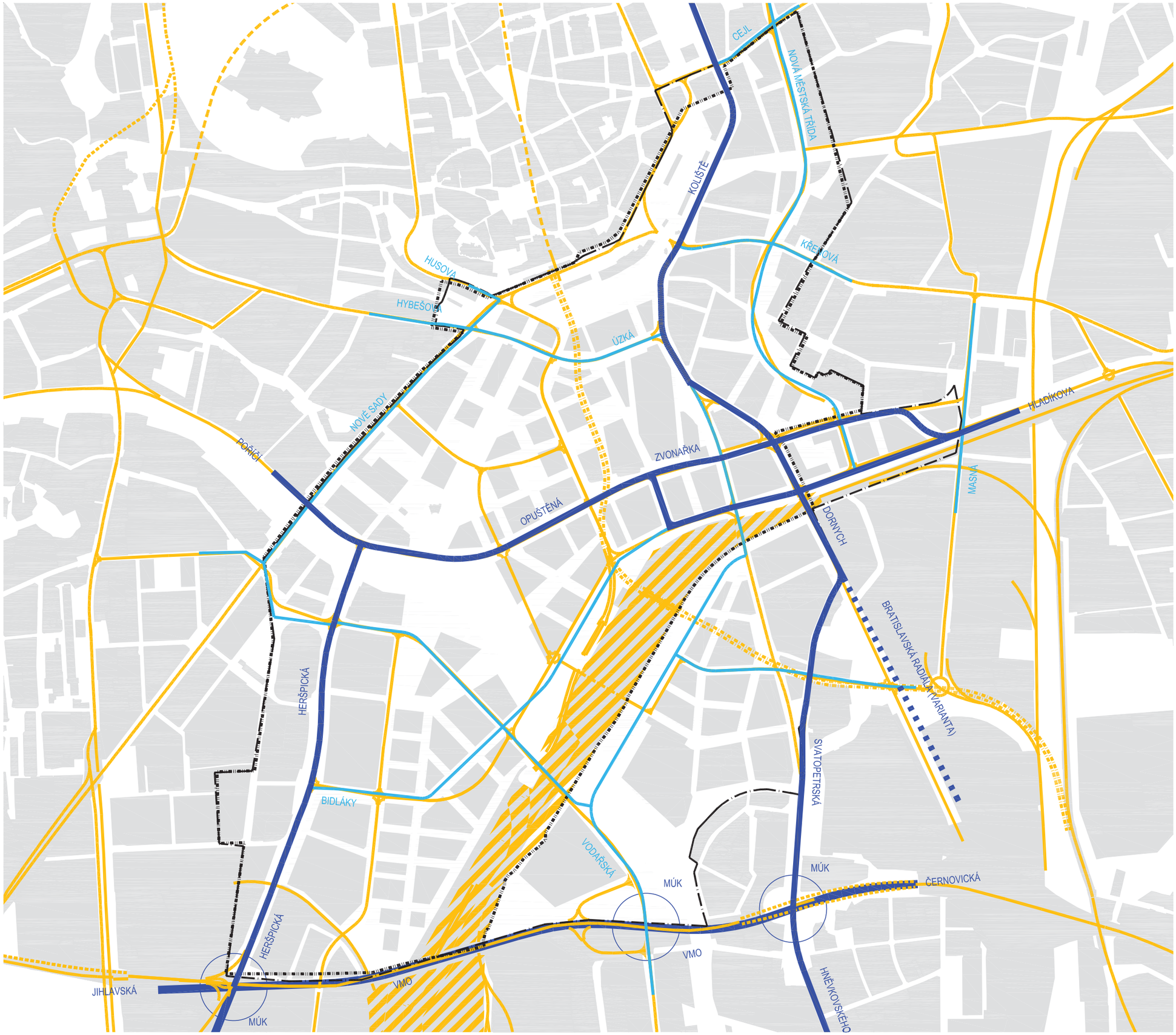
ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.03.06/00

VÝKRES, DOKUMENT:
SCHÉMA PĚŠÍCH TRAS

0 M — 200 M



LEGENDA:

	A	RYCHLOSTNÍ
	B+	SBĚRNÉ S VYSOKÝM ZATÍŽENÍM
	B	SBĚRNÉ
	B+	VARIANTNÍ ŘEŠENÍ BRATISLAVSKÉ RADIÁLY
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE
		VEDENÍ DOPRAVY DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

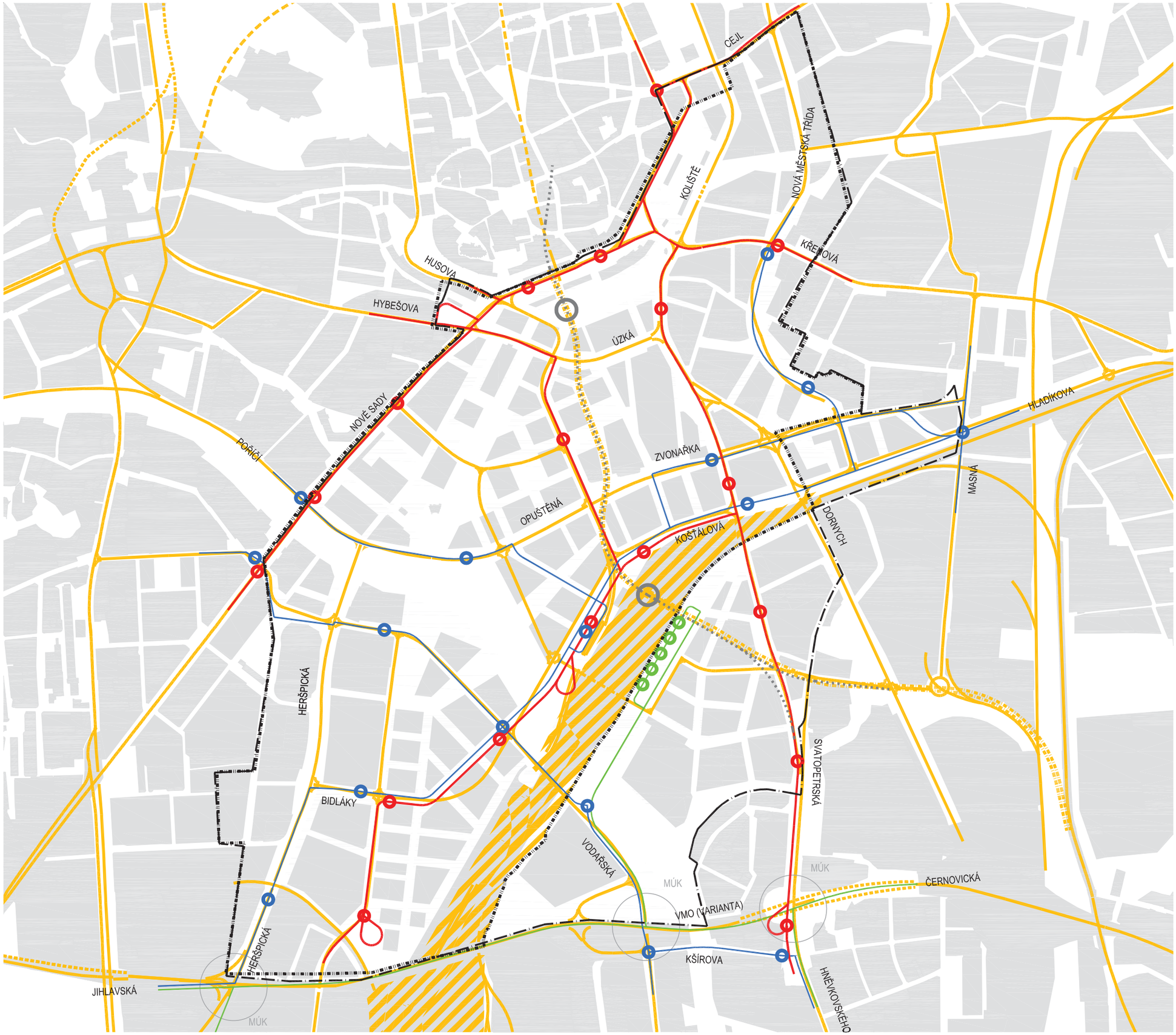
ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.04.01/01

VÝKRES, DOKUMENT:
SROVNÁNÍ SE STUDIÍ UAD - TRASY KOMUNIKACÍ A IAD

0 M 200 M



LEGENDA:

	PODZEMNÍ TRAMVAJ / ŽELEZNICE (se stanicí)
	POULIČNÍ TRAMVAJ (se zastávkou)
	TROLEJBUS / ELEKTROBUS / AUTOBUS (se zastávkou)
	DÁLKOVÝ AUTOBUS (se zastávkou)
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	HRANICE ŘEŠ. ÚZEMÍ DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE
	VEDENÍ DOPRAVY DLE PODKLADOVÉ ÚZEMNÍ STUDIE

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

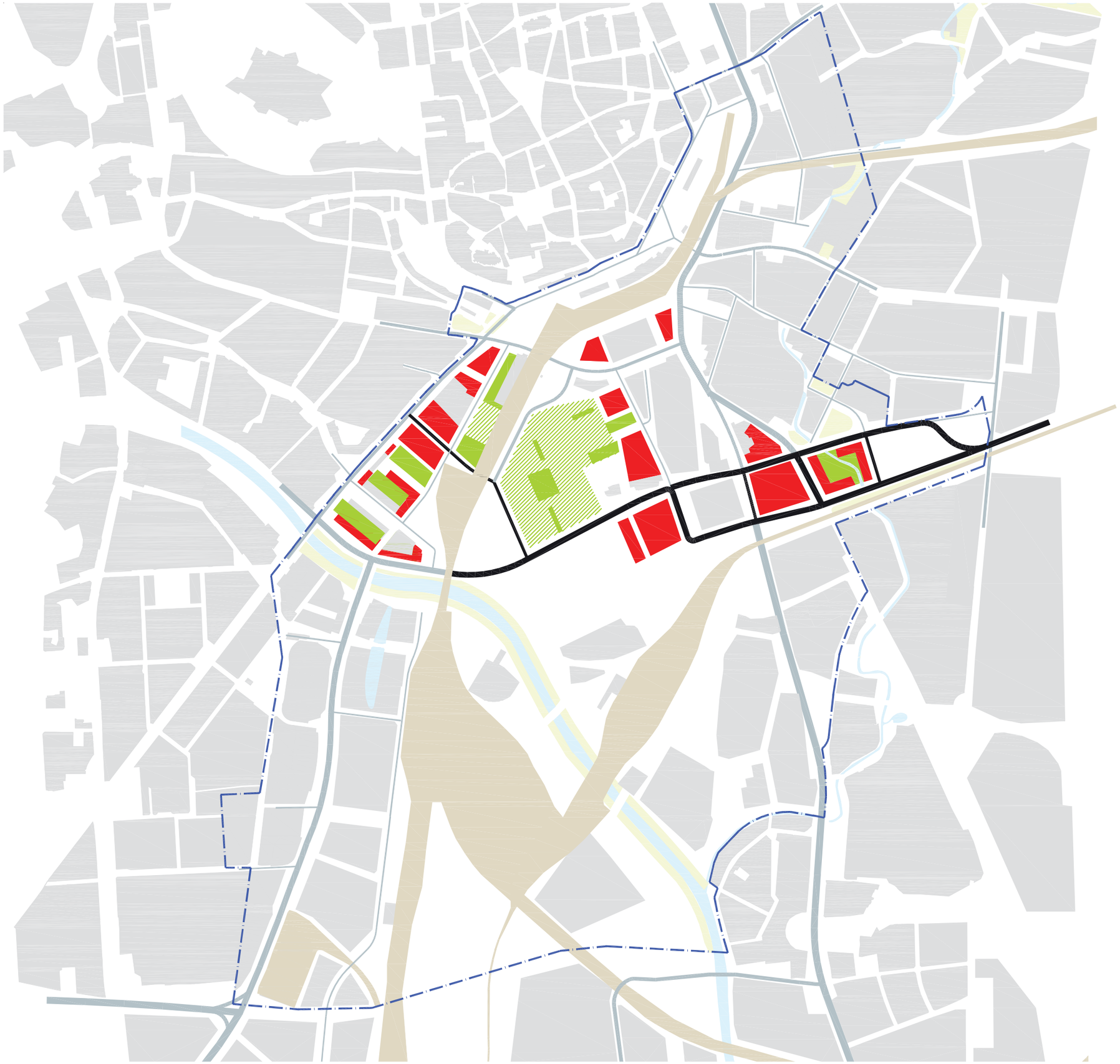
ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.04.02 / 01

VÝKRES, DOKUMENT:
SROVNÁNÍ SE STUDIÍ UAD - TRASY VHD

0 M — 200 M



LEGENDA OBJEKTŮ:	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PŮVODNÍ ZÁSTAVBA
	REALIZACE STAVEB AKTUÁLNÍ FÁZE
	REALIZACE STAVEB Z PŘEDCHOZÍCH ETAP
LEGENDA ZELENĚ:	
	PLOCHY ZELENĚ STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE ZELENĚ AKTUÁLNÍ FÁZE
	DOČASNÉ PLOCHY ZELENĚ
	REALIZACE DOČASNÝCH PLOCH AKTUÁLNÍ FÁZE
	VODNÍ PLOCHY
LEGENDA DOPRAVY:	
	KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE KOMUNIKACÍ AKTUÁLNÍ FÁZE
	KOLEJOVÉ TĚLESO STÁVAJÍCÍ
	KOLEJOVÉ TĚLESO NAVRŽENÉ PŘESTAVBOU ŽUB

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.05.01 / 00

VÝKRES, DOKUMENT:
ETAPIZACE - FÁZE 1.

0 M 200 M

LEGENDA OBJEKTŮ:	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PŮVODNÍ ZÁSTAVBA
	REALIZACE STAVEB AKTUÁLNÍ FÁZE
	REALIZACE STAVEB Z PŘEDCHOZÍCH ETAP
LEGENDA ZELENĚ:	
	PLOCHY ZELENĚ STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE ZELENĚ AKTUÁLNÍ FÁZE
	DOČASNÉ PLOCHY ZELENĚ
	REALIZACE DOČASNÝCH PLOCH AKTUÁLNÍ FÁZE
	VODNÍ PLOCHY
LEGENDA DOPRAVY:	
	KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE KOMUNIKACÍ AKTUÁLNÍ FÁZE
	KOLEJOVÉ TĚLESO STÁVAJÍCÍ
	KOLEJOVÉ TĚLESO NAVRŽENÉ PŘESTAVBOU ŽUB

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.05.02 / 00

VÝKRES, DOKUMENT:
ETAPIZACE - FÁZE 2. - 2030

0 M — 200 M

LEGENDA OBJEKTŮ:	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PŮVODNÍ ZÁSTAVBA
	REALIZACE STAVEB AKTUÁLNÍ FÁZE
	REALIZACE STAVEB Z PŘEDCHOZÍCH ETAP
LEGENDA ZELENĚ:	
	PLOCHY ZELENĚ STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE ZELENĚ AKTUÁLNÍ FÁZE
	DOČASNÉ PLOCHY ZELENĚ
	REALIZACE DOČASNÝCH PLOCH AKTUÁLNÍ FÁZE
	VODNÍ PLOCHY
LEGENDA DOPRAVY:	
	KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE KOMUNIKACÍ AKTUÁLNÍ FÁZE
	KOLEJOVÉ TĚLESO STÁVAJÍCÍ
	KOLEJOVÉ TĚLESO NAVRŽENÉ PŘESTAVBOU ŽUB

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.05.03 / 00

VÝKRES, DOKUMENT:
ETAPIZACE - FÁZE 3.

0 M — 200 M

LEGENDA OBJEKTŮ:	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PŮVODNÍ ZÁSTAVBA
	REALIZACE STAVEB AKTUÁLNÍ FÁZE
	REALIZACE STAVEB Z PŘEDCHOZÍCH ETAP
LEGENDA ZELENĚ:	
	PLOCHY ZELENĚ STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE ZELENĚ AKTUÁLNÍ FÁZE
	DOČASNÉ PLOCHY ZELENĚ
	REALIZACE DOČASNÝCH PLOCH AKTUÁLNÍ FÁZE
	VODNÍ PLOCHY
LEGENDA DOPRAVY:	
	KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE KOMUNIKACÍ AKTUÁLNÍ FÁZE
	KOLEJOVÉ TĚLESO STÁVAJÍCÍ
	KOLEJOVÉ TĚLESO NAVRŽENÉ PŘESTAVBOU ŽUB

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.05.04 / 00

VÝKRES, DOKUMENT:
ETAPIZACE - FÁZE 4.

0 M 200 M

LEGENDA OBJEKTŮ:	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PŮVODNÍ ZÁSTAVBA
	REALIZACE STAVEB AKTUÁLNÍ FÁZE
	REALIZACE STAVEB Z PŘEDCHOZÍCH ETAP
LEGENDA ZELENĚ:	
	PLOCHY ZELENĚ STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE ZELENĚ AKTUÁLNÍ FÁZE
	DOČASNÉ PLOCHY ZELENĚ
	REALIZACE DOČASNÝCH PLOCH AKTUÁLNÍ FÁZE
	VODNÍ PLOCHY
LEGENDA DOPRAVY:	
	KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE KOMUNIKACÍ AKTUÁLNÍ FÁZE
	KOLEJOVÉ TĚLESO STÁVAJÍCÍ
	KOLEJOVÉ TĚLESO NAVRŽENÉ PŘESTAVBOU ŽUB

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.05.05 / 00

VÝKRES, DOKUMENT:
ETAPIZACE - FÁZE 5. - ROK 2050

0 M 200 M

LEGENDA OBJEKTŮ:	
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	PŮVODNÍ ZÁSTAVBA
	REALIZACE STAVEB AKTUÁLNÍ FÁZE
	REALIZACE STAVEB Z PŘEDCHOZÍCH ETAP
LEGENDA ZELENĚ:	
	PLOCHY ZELENĚ STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE ZELENĚ AKTUÁLNÍ FÁZE
	DOČASNÉ PLOCHY ZELENĚ
	REALIZACE DOČASNÝCH PLOCH AKTUÁLNÍ FÁZE
	VODNÍ PLOCHY
LEGENDA DOPRAVY:	
	KOMUNIKACE STÁVAJÍCÍ (Z PŘEDCHOZÍCH FÁZÍ)
	REALIZACE KOMUNIKACÍ AKTUÁLNÍ FÁZE
	KOLEJOVÉ TĚLESO STÁVAJÍCÍ
	KOLEJOVÉ TĚLESO NAVRŽENÉ PŘESTAVBOU ŽUB

PROJEKT:
BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽUB "ŘEKA"
TECHNICKÁ POMOC - DOPRACOVÁNÍ IDEOVÉ STUDIE

ZADAVATEL:
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA,
ODB. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE
KOUNICOVA 67, 601 67 BRNO

ZPRACOVATEL:
SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA
ARCHITEKTI LAUSANNE - BRNO
DLOUHÉ HONY 976/28, 621 00 BRNO

STUPEŇ PD:	TECHNICKÁ POMOC
DATUM:	ČERVEN 2016
MĚŘÍTKO: 1:10000	Č.VÝKR. / REVIZE D.05.06 / 00

VÝKRES, DOKUMENT:
ETAPIZACE - FÁZE X.

0 M 200 M

MMB/0340304/2021
České dráhy, a.s.

MMB/0340304/2021
České dráhy, a.s.

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Projednaný koncept územního plánu je rozpracovanou územně plánovací dokumentací, která nenabyla účinnosti, na obsah jejího řešení tedy nelze činit právní nárok. Do doby vydání nové územně plánovací dokumentace platí územní plán stávající, a tedy dlouhodobě navržené plochy zeleně v lokalitě. Při tvorbě návrhu územního plánu vycházel zpracovatel z řady podkladů, zmiňované studie však nejsou pro konečné řešení závazné.
Od zadání se lze odchýlit, proto textová část odůvodnění obsahuje komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území. Námitce se nevyhovuje.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy zeleně v této lokalitě jsou dlouhodobě sledovanou koncepcí rozvoje území. Návrhem nového ÚPmB nedochází k výrazné změně jejich rozsahu oproti současnému stavu. Jedním z cílů územního plánování je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zde bylo vyhodnoceno, že převažuje zájem veřejný. Jedná se o citlivé přestavbové území v rámci městské památkové rezervace Brno. Zpracovatel doporučuje v kap. 12 závazné textové části zpracování územní studie ÚS-Městská památková rezervace Brno, která by prověřila řešení prostupnosti okružní třídy mezi historickým jádrem a oblastí mezi starým a novým nádražím a pro území při ulici Nádražní na tělese bývalé železnice navrhla doplnění okružní třídy – pozemky pro solitérní zástavbu veřejné vybavenosti v městské zeleni a řešení návaznosti na park podél Nových Sadů. Pořizovatel se s tímto názorem ztotožňuje. Vymezení plochy W zde tedy není v tuto chvíli žádoucí. Pozemky bude možné do doby realizace cílového stavu plochy užívat stávajícím způsobem dle obecných podmínek využití území (viz kap. 6.2 závazné textové části). Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměru a vymezuje pro něj odpovídající veřejně prospěšné stavby a předkupní právo. Následná realizace, a tedy související majetkoprávní vypořádání není již gesci orgánu územního plánování. Důvody, proč byly vymezeny plochy městské zeleně nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., jsou popsány v textové části odůvodnění (viz kap. 5.10.6.1). Projednaný koncept územního plánu je rozpracovanou územně plánovací dokumentací, která nenabyla účinnosti, na obsah jejího řešení tedy nelze činit právní nárok. Podle § 102 stavebního zákona platí, že pokud vlastníku pozemku vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu, náleží mu při splnění určitých podmínek náhrada za změnu v území. Námitce se nevyhovuje.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby a předkupního práva v dané lokalitě, přičemž jejich zřízení pokládá ze strany města Brna za diskriminační.
Vymezení Vy/O/0335 (bulvár s obslužnou komunikací a tramvajovou tratí) souvisí se strategickou rozvojovou oblastí pro město - jižní čtvrť Trnitá (rozvojová lokalita Tr-2). Pro tuto oblast je zpracován platný územně plánovací podklad územní studie Jižní čtvrť (Kancelář

MMB/0340304/2021
České dráhy, a.s.

architekta města, 2021), ze kterého řešení lokality vychází a který má být dle karty rozvojové lokality Tr-2 být použit jako podrobnější poklad pro rozhodování v území. Tento podklad byl schválen nejen pro rozhodování v území a i jako podklad pro tvorbu nového ÚPmB.
Navrhované plochy zeleně také mají co do umístění a rozsahu v této lokalitě svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa a byla projednána v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Návrh nového územního plánu vymezením VPS a předkupního práva pouze vytváří podmínky pro budoucí realizaci cílového stavu v území. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační.

Námitka č.4
<u>Výrok:</u>
Námitce se nevyhovuje.
<u>Odůvodnění:</u>
V rámci podání je vysloven názor, že vymezené území v místě křížení ulic Nové sady, Hybešova a Nádražní „spotřebovává“ mnohem více místa než všechna předchozí řešení.
V rámci Návrhu pro opakované veřejné projednání nedošlo v namítaném území k úpravě vymezení ploch.
Rozsah je obdobný jako v současném územním plánu s tím, že do plochy dopravní infrastruktury D byly přiřazeny i přilehlé podměrečné plochy zeleně nebo plochy komunikací a prostranství místního významu vymezené v současném územním plánu, které jsou svojí výměrou pod hladinou rozlišitelnosti (menší než 2.000 m2), tedy vzhledem k měřítku zpracování byly agregovány do stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury D.
Z tohoto důvodu nelze požadavek zohlednit.

Námitka č.5
<u>Výrok:</u>
Námitce se nevyhovuje.
<u>Odůvodnění:</u>
Podatel nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby a předkupního práva v dané lokalitě, přičemž jejich zřízení pokládá ze strany města Brna za diskriminační.
Navrhované plochy zeleně co do umístění a rozsahu v této lokalitě mají svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa a byla projednána v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Návrh nového územního plánu vymezením VPS a předkupního práva pouze vytváří podmínky pro budoucí realizaci cílového stavu v území. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Konkrétní majetkové vypořádání nejsou předmětem řešení územního plánu. Vymezení Vy/O/0335 souvisí se strategickou rozvojovou oblastí pro město - jižní čtvrť Trnitá (rozvojová lokalita Tr-2).
Předkupní právo a veřejně prospěšné stavby jsou čitelně graficky vyznačeny ve výkrese 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření M 1:10 000 a popsány v kapitolách 7 a 8 závazné textové části (pro opakované veřejné projednání).
Veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou vymezeny v souladu s § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon) a pozemky pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, v souladu s § 101 stavebního zákona. Nelze tedy mluvit o nezákonnosti a námitce se nevyhovuje.

MMB/0340304/2021
České dráhy, a.s.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vyhodnocení SEA neprokázalo dostatečné množství finančních prostředků statutárního města Brna pro realizaci plánovaných rozvojových aktivit. Není zřejmé, z čeho budou navržené plochy zeleně financovány.
Investiční zajištění realizace ploch zeleně není předmětem řešení územního plánu.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán vytváří podmínky pro realizaci záměru a tím je dlouhodobě plánovaná plocha městské zeleně po uvolnění prostoru stávajícího nádraží a železniční dráhy v centru města a jsou zde pro ni vymezeny odpovídající veřejně prospěšné stavby a předkupní právo. Následná realizace, a tedy související majetkoprávní vypořádání není již gesci orgánu územního plánování. Návrh vychází rozsahem navržené plochy zeleně z aktuálně platného územního plánu i projednaného konceptu nového územního plánu.
Podmínky využití území pro plochy zeleně včetně přípustnosti staveb jsou dostatečně popsány v kapitole 6.3.3.12 závazné textové části, které uvádějí, že tyto plochy nejsou primárně určeny k umisťování staveb. Existující stavby budou fungovat na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2 závazné textové části) a integrace jevů v plochách a jejich průmět do regulativů územního plánu jsou popsány v kapitole 5.10.4 Obecné podmínky využití území textové části odůvodnění. Pojem městský ring je pak zmíněn v kapitole 5.3 urbanistická koncepce textové části odůvodnění. Územně plánovací dokumentace nesmí regulací zacházet do podrobnosti na úrovni projektových dokumentací. Tento pojem ani budoucí podobu tohoto prostoru není tedy vhodné podrobněji definovat, platí zde podmínky využití území pro plochy městské zeleně a každý záměr bude posuzován ve vztahu k nim a dalším souvisejícím regulacím dle konkrétní projektové dokumentace a dle charakteru záměru individuálně.

Námitka č.8

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Proces tvorby územního plánu obce není řízením, v němž by bylo možno namítat podobné procesní skutečnosti. Otázku případných tvrzených zásahů samosprávy do podoby Návrhu územního plánu není možno řešit, rozhodovat či v rámci námitky podjatosti procesovat v rámci projednání věcného řešení.

Námitka č.9

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh nového územního plánu má v tomto území vymezenou VPS Vy/O/0035 pro dopravní infrastrukturu – veřejná prostranství (viz kap.7 závazné textové části), což je sledováno ve veřejném zájmu. Z tohoto důvodu zde není žádoucí vymezit stavební plochu W. V aktuálně platném ÚPmB je vymezena dosud nevyužitá plocha veřejné vybavenosti s funkčním typem veřejná správa, nikoli plocha komerční vybavenosti. Námitce se nevyhovuje. Podle § 102 stavebního zákona platí, že pokud vlastníku pozemku vznikla prokazatelná majetková újma

MMB/0340304/2021
České dráhy, a.s.

v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu, náleží mu při splnění určitých podmínek náhrada za změnu v území. Vámi uvedená studie autorů Koleček a Jura není schválenou územní studií ve smyslu § 30 stavebního zákona.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0367345/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2fce6a

2951

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

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**České dráhy, a.s.**
Datum narození/ Identifikační číslo	IČ: 709 94 226, DIČ: CZ 709 94 226
Trvalé bydliště/ sídlo	Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, Praha 1
E-mail: schneiderova@gr.cd.cz	tel. č.: 602 425 612
Nejsem občan města Brno	
Jsem vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou.	

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

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Město Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemky p. č. 272/1, 272/10, 272/11, 272/12, 272/13, 272/16, 272/41, 282/1, 282/2, 283, 284/1, 284/6. Lokalita je vymezena ulicemi Nádražní, Úzká, Dornych a mostem Křenová, a na západní straně stávajícím objektem pošty.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MB-1 (Městský ring: Nádražní - Benešova)

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

- prezentace Koncepční řešení území BNSD/ČD (bydlení, práce a odpočinek v parku)

příloha je dodána na CD nosiči v elektronické podobě poštou.

VÝPRAVNÍ BUDOVA HLAVNÍHO NÁDRAŽÍ

Současný stav

Nesourodé stavební objekty, restaurace Bogota, pošta, výpravní budova současného hlavního nádraží Vzhledem k současnému technickému stavu je využívána jen část objektů, zbývající části jsou bez využití. Výpravní budova prochází rekonstrukcí s výhledem na změnu na polyfunkční objekt dle platného územního rozhodnutí č.j DUCR-27502/20/Nv ze dne 26.05.2020.

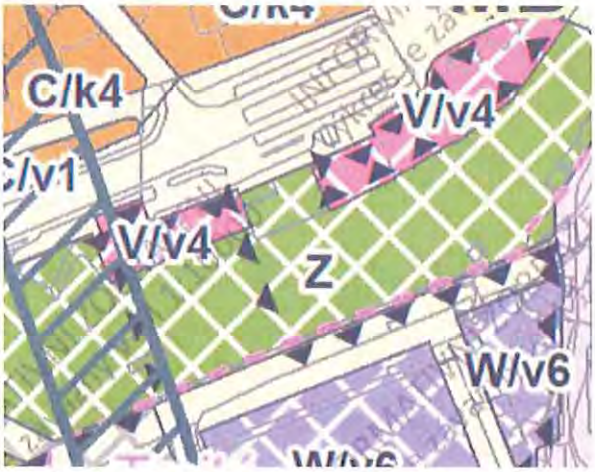
Stav dle platného územního plánu města Brna

Objekt výpravní budovy je památkově chráněným objektem, umístěný v návrhové ploše pro veřejnou vybavenost – funkční typ kultura OK. Zbylá část pozemků – kolejiště a nástupiště je umístěna v návrhové ploše nestavební volné – plocha městské zeleně – funkční typ plochy parků ZP. Pod plochou městské zeleně může být vybudováno podzemní parkoviště.

Obr. 1: Platný územní plán města Brna

Stav podle původního návrhu nového územního plánu

V původním návrhu byly plánovány plochy V/v4 (plochy veřejné vybavenosti; výpravní budova a budova pošty). Ve zbytku lokality je navrhována plocha Z (plocha městské zeleně).



Obr.2: Původní návrh územního plánu města Brna z roku 2020

Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu

Beze změny funkčního využití ploch. Došlo pouze ke změně rozvojové lokality MB-1 tak, že do ní byla přičleněna budovy pošty (původně byla v rozvojové lokalitě Tr-2) – dle předchozí námitky ČD, a.s.

Obr. 3: Aktualizovaný návrh ÚPmB z roku 2021

PRÁVNÍ ZÁJEM PODATELE NA ŘEŠENÍ DANÉHO ÚZEMÍ

České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, Praha 1, jsou vlastníkem významného množství pozemků a jiného nemovitého majetku v dané lokalitě, které je v dnešní době využíváno zejména pro železniční dopravní infrastrukturu; ve výhledu vzhledem k plánovanému přesunu hlavního nádraží jižním směrem **budou tyto pozemky uvolněny pro jiné funkční využití**.

Brno new station development, a.s., IČO: 27723607, se sídlem Benešova 703/21, Brno, má se společností České dráhy, a.s., uzavřenou smlouvu ze dne 22. 12. 2008, na základě které **má předkupní právo na všechny dotčené pozemky**. Brno new station development, a.s., se - za předpokladu naplnění této smlouvy - v budoucnu stane vlastníkem všech pozemků, jichž se tyto námitky či připomínky týkají.

NÁMITKY

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Podle relevantní judikatury (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009-54) se může soud námitkou omezení vlastnických a jiných věcných práv spočívající v určení funkčního využití pozemků v novém územním plánu obce zabývat v řízení podle § 101a a násl. soudního řádu správního pouze tehdy, vyslovil-li vlastník dotčených pozemků v procesu přijímání a schvalování nového územního plánu obce své námitky nebo připomínky proti novému funkčnímu využití pozemků, a tedy **obci umožnil se s těmito výhradami seznámit a reagovat na ně prostřednictvím vypořádání námitek nebo připomínek dle § 53 odst. 1 stavebního zákona.**

S ohledem na výše uvedené tímto podáváme následující aktualizované námitky, a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na znění všech připomínek/námitek Českých drah, a. s., již v minulosti podaných k této lokalitě (viz připomínky k původnímu návrhu územního plánu ze dne 29. 6. 2020).

Konkrétně:

- **požadujeme změnu funkčního určení plochy výpravní budovy nádraží;**
- **požadujeme změnu funkčního určení plochy podél parkoviště OD Tesco;**
- **požadujeme zmenšení navrhované proluky mezi výpravní budovou nádraží a budovou pošty;**
- **požadujeme zachování možnosti garážového stání/podzemních komerčních prostor pod stávajícím kolejištěm;**
- **vznášíme námitku systémové podjatosti.**

ZDŮVODNĚNÍ

Změna funkčního určení plochy výpravní budovy nádraží

Celá revitalizace dané lokality je spojena s plánovanou výstavbou nového hlavního nádraží a následným komerčním využitím bývalých dopravních objektů. V současné době již probíhá rekonstrukce vlastní výpravní budovy a její přestavba na komerční prostory. Na tuto stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí, přičemž OÚPR souhlasil s využíváním objektu pro komerční účely.

1 Upravený **návrh nového územního plánu proto nekoresponduje s aktuálním stavem a vydaným souhlasem OÚPR, přičemž jedním z předpokladů návrhu bylo respektování již vydaných rozhodnutí o stavební činnosti v území.** Jako příklad nerovného přístupu lze uvést pozemky města pod budoucí stavbou CD CENTRA COMS, kde jsou vydaná územní rozhodnutí respektována. 1

Upozorňujeme opět na nerovný přístup k jednotlivým vlastníkům pozemků a požadujeme změnu funkčního určení plochy využití výpravní budovy nádraží na plochu W (plochu komerční vybavenosti).

Změna funkčního určení plochy podél parkoviště OD Tesco

Vzhledem k výškovému rozdílu terénu a plánovaným podzemním garážím je návrh plochy městské zeleně v této lokalitě nevhodný. Vložení zastavitelné plochy naopak zajistí zcela novou zástavbu, která efektivním způsobem využije výškový rozdíl terénu a současně vytvoří městský bulvár po obou stranách dnešního kolejiště. Přes plánované objekty bude zajištěn vjezd do podzemních garáží. Upozorňujeme, že vybudování parku v této přestavbové lokalitě představuje enormní finanční náklady.

2 2

Obr.4: Vizualizace investičního záměru podatele

2

Investiční záměr podatele

Plánujeme doplnění městské třídy výstavbou objektů s různým funkčním využitím (retail, administrativa, bydlení apod.), které nahradí stávající nevhodnou zástavbu tvořenou skladovými a obchodními objekty. Nová výstavba přispěje k doplnění průběžného městského bulváru podél ulice Nádražní a Benešova v souladu s konceptem územního plánu města Brna. Takto vytvořený plnohodnotný městský bulvár vytvoří jasný rámec pro historické centrum Brna. Dále plánujeme vytvoření podzemního parkoviště/komerčních prostor pod stávajícím kolejištěm. Vstup do vytvořeného parkoviště/komerčních prostor bude přes nově vytvořené objekty podél východní hranice kolejiště u dnešního parkoviště Tesca.

2

3

Zmenšení proluky mezi výpravní budovou nádraží a budovou pošty

Upravený návrh nového územního plánu nerespektuje velikost proluky (oproti stávajícímu územního plánu) mezi výpravní budovou nádraží a poštou. Dochází k rozporu s územně plánovacími podklady a plánovaným využitím území.

Požadujeme zmenšení proluky mezi budovami podle stávajícího územního plánu, nebo její kompletní odstranění.

3

4

Zachování možnosti garážového stání/podzemních komerčních prostor pod stávajícím kolejištěm

Kvitujeme opětovné vložení podzemních parkovacích stání pod terénem dnešního kolejiště, které je definováno v textové části v kapitole *6.2 Obecné podmínky využití území* parcelními čísly jednotlivých pozemků. **Nedojde-li k žádným dalším změnám, pak nemáme žádných připomínek k tomuto bodu.**

4

Námitka systémové podjatosti

Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.

Přiměřeně se tedy použije rovněž ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého **každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.**

5

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu **úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že** „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku **tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky** (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).

Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. systémové riziko podjatosti. Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná **nadkritická míra systémového rizika podjatosti**. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má

5

zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu.

NSS ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. **Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodními počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.**

5

Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, **vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu v dané lokalitě**. Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s., což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě umístěny na pozemky města Brna, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele.

5

V Praze, dne	Podpis: Ing. David Olša Digitálně podepsal Ing. David Olša Datum: 2021.06.28 22:23:50 +02'00' .....

KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ BNSD/ČD

BYDLENÍ, PRÁCE A ODPOČINEK V PARKU

CHYBIK+KRISTOF
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

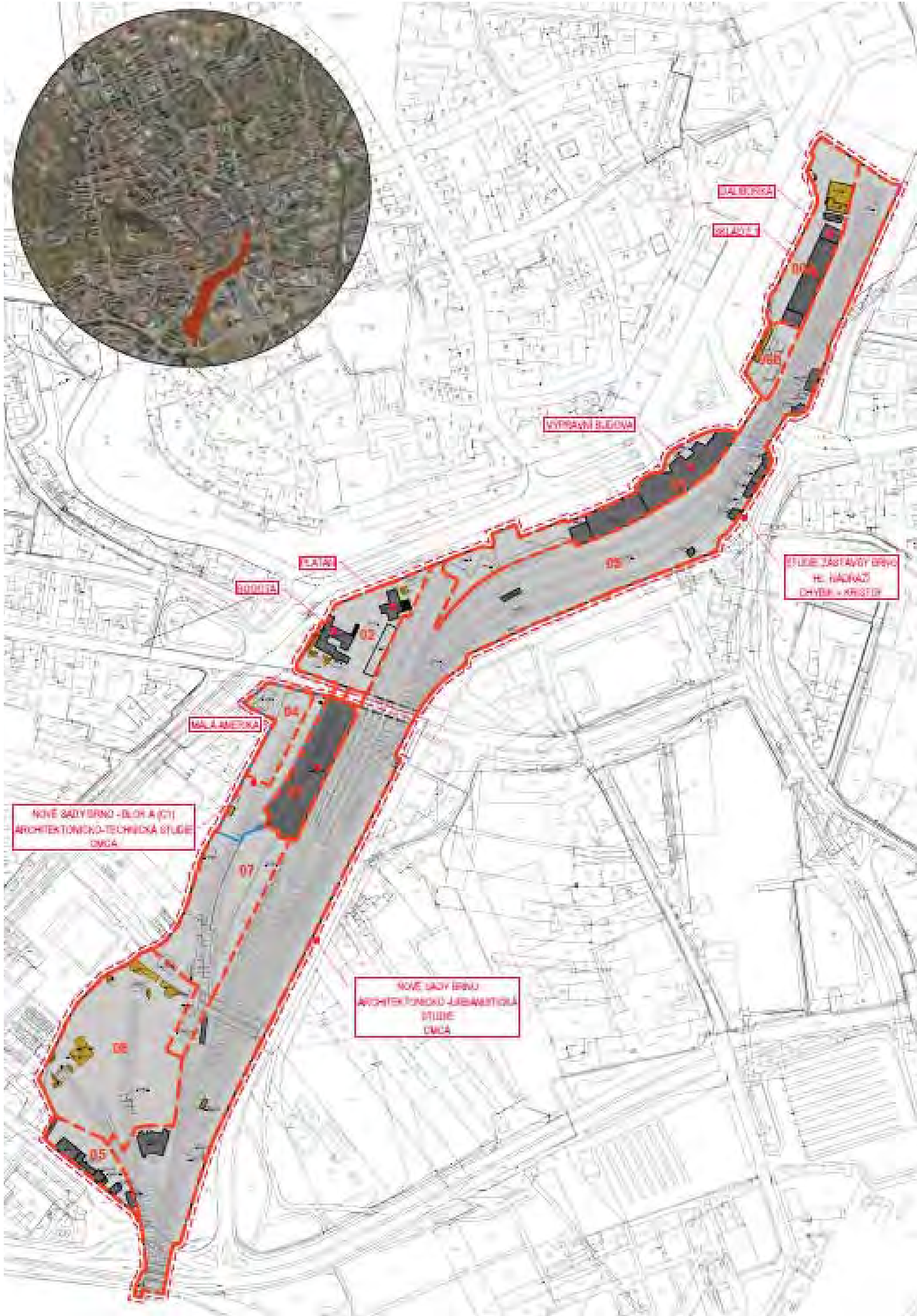
BNSD

CMCARCHITECTS

ÚZEMNÍ BNSD/ČD

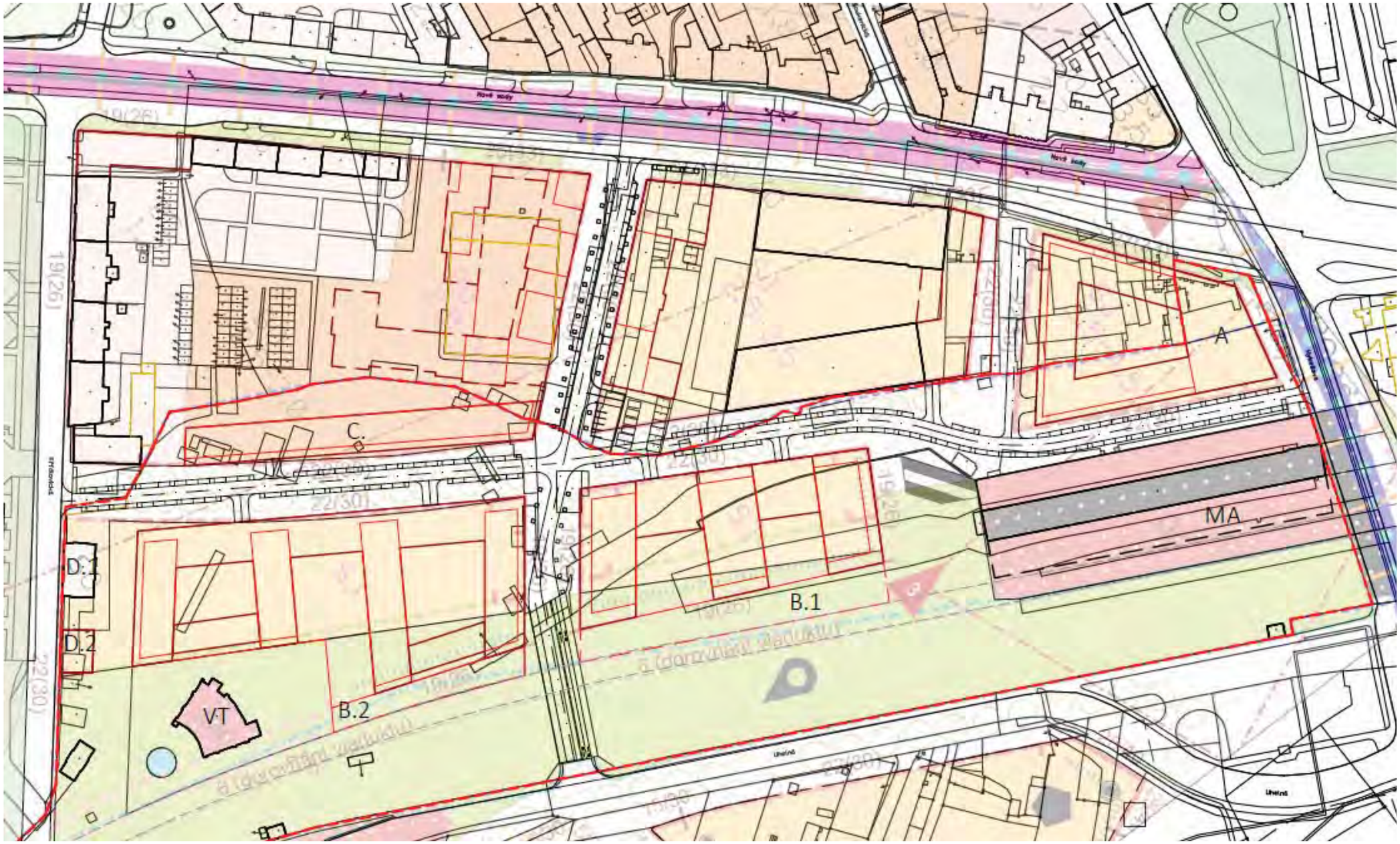
ÚZEMÍ V CENTRU BRNA

ROZLOHA 150 000 m²



LOKALITA - UHELNÉ NÁDRAŽÍ

SITUACE – NÁVRH ÚPMB



OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED Z CENTRA

OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED NA PETROV

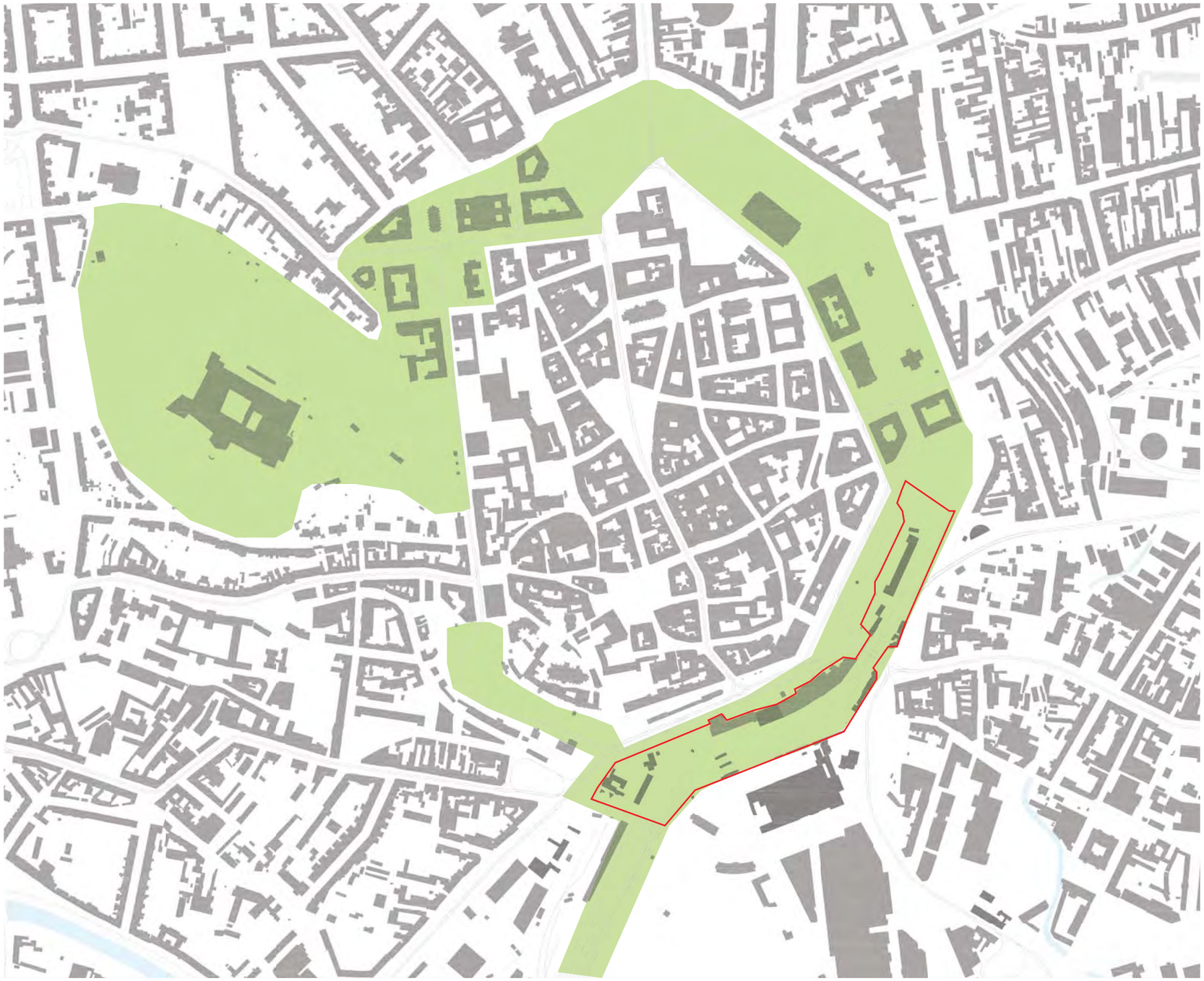
PARK NA BRNĚNSKÉ OKRUŽNÍ TŘÍDĚ

CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

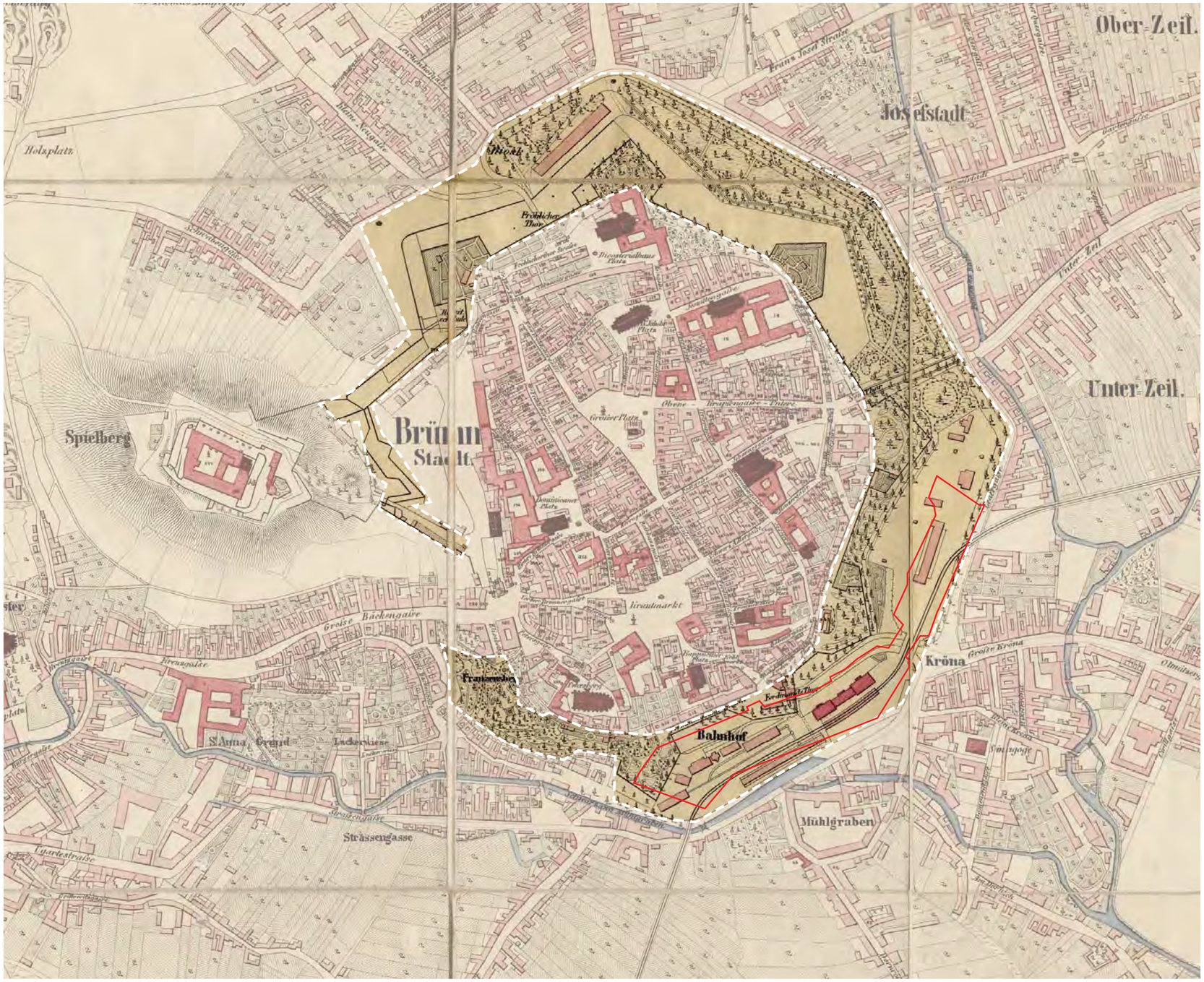
03. 02. 2021

PARK

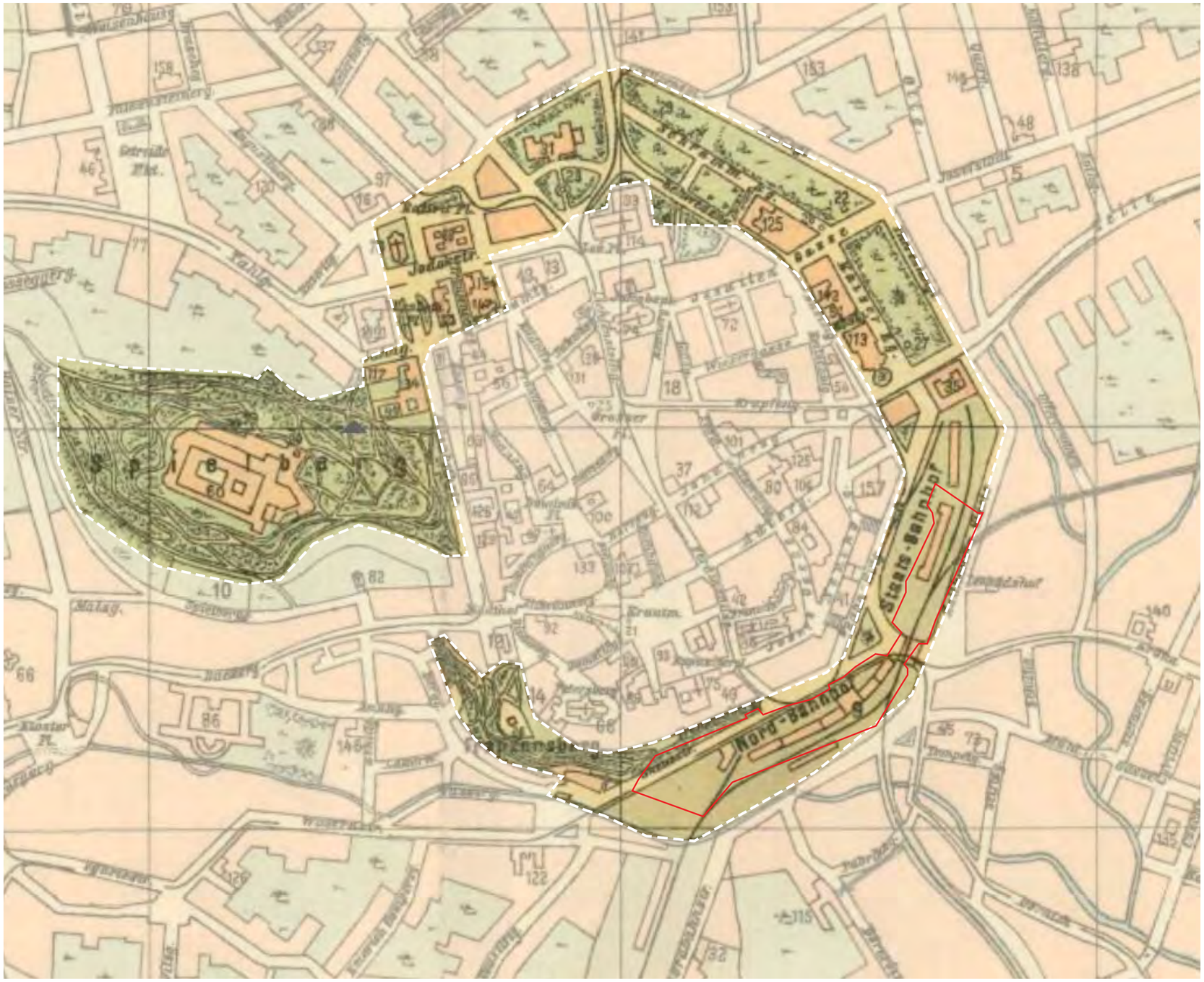
KONCEPT ZELENÉHO PRSTENCE V MÍSTECH PŮVODNÍHO HRADEBNÍHO OKRUHU



1858

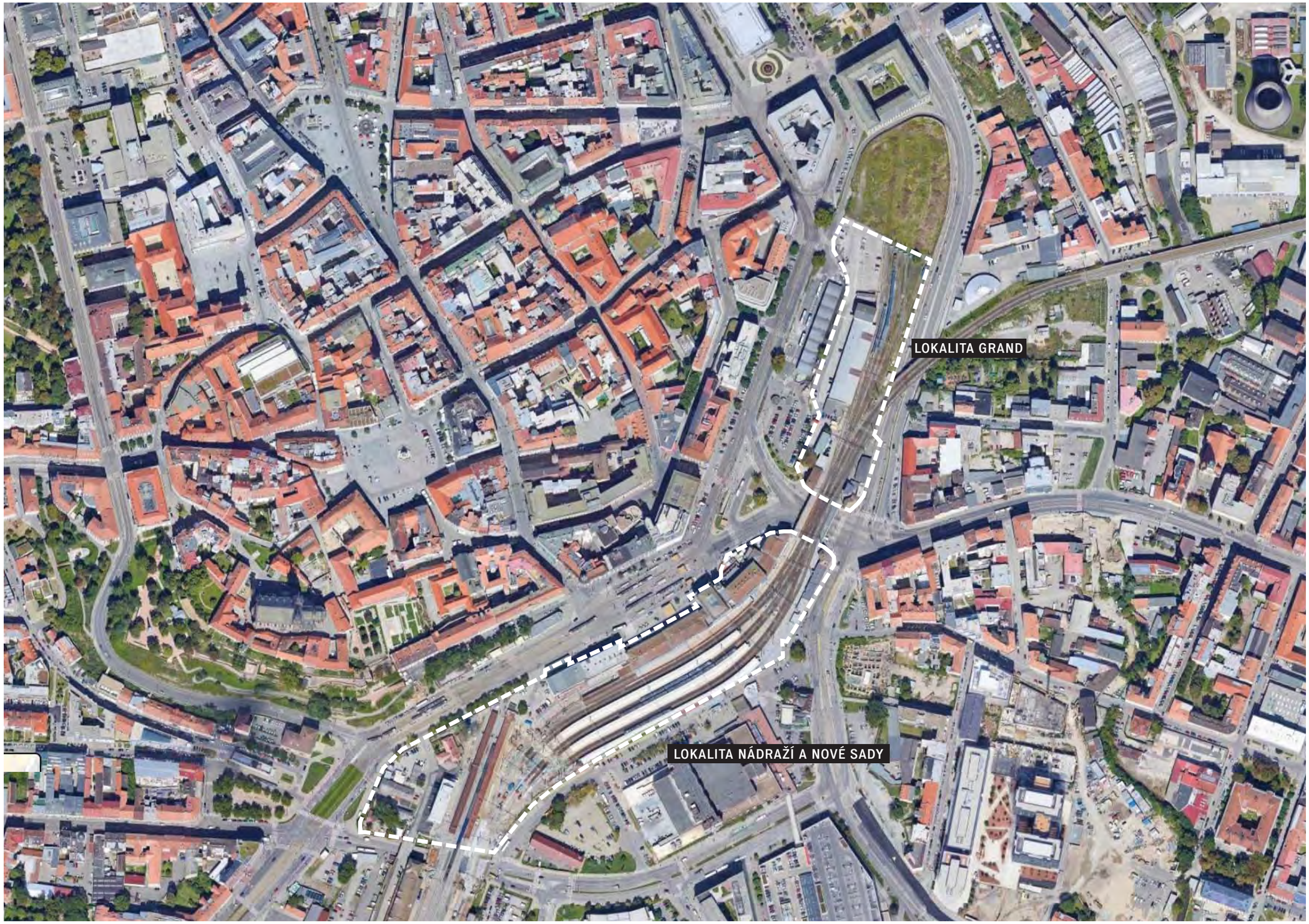

Ober-Zeil.
Josefstadt
Unter-Zeil.
Holzplatz
Spielberg
Brünn
Stadt
Franzensberg
Bahnhof
Kröna
Mühlgraben
Strassengasse
St. Anna Grund
Große Bäckengasse
Brauntmarkt
Großer Platz
Kaserne
Kaserne

1905

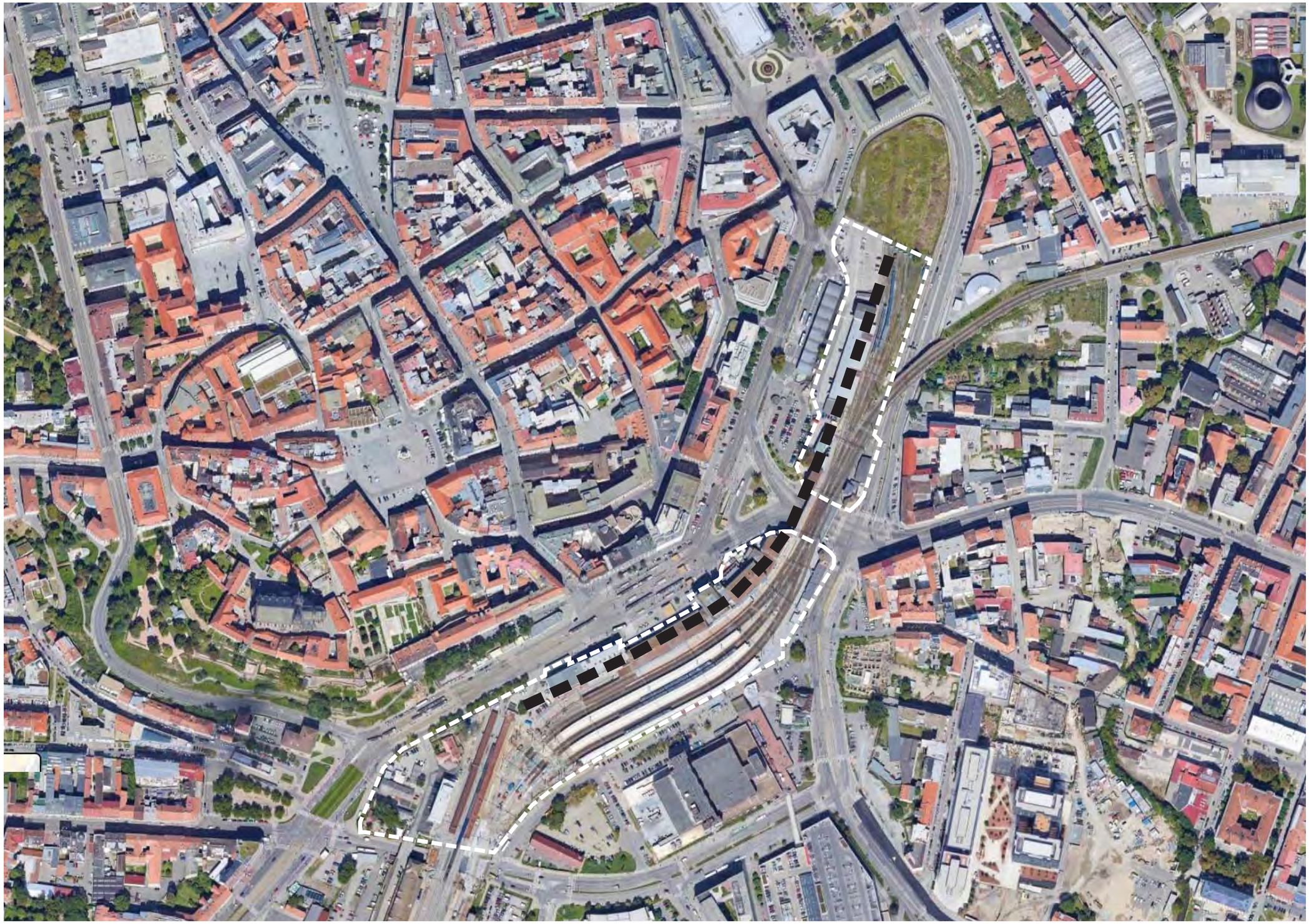


SOUČASNÝ STAV

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

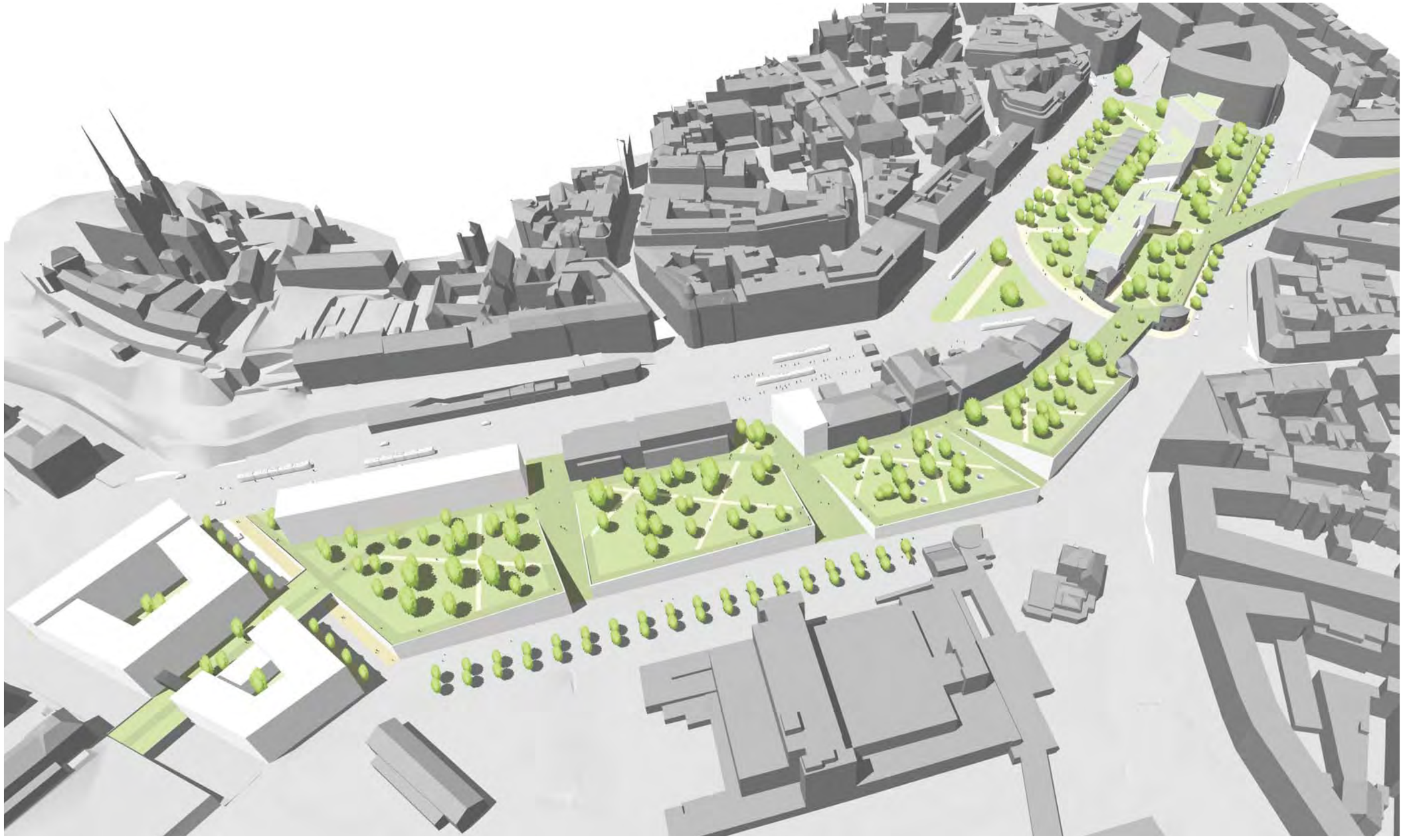


LINEÁRNÍ CHARAKTER



NADHLED

3D PERSPEKTIVA



LOKALITA GRAND

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

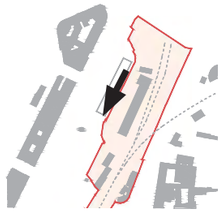
datum: 03. 02. 2021

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND

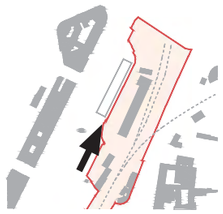
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



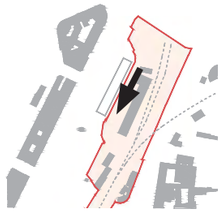
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



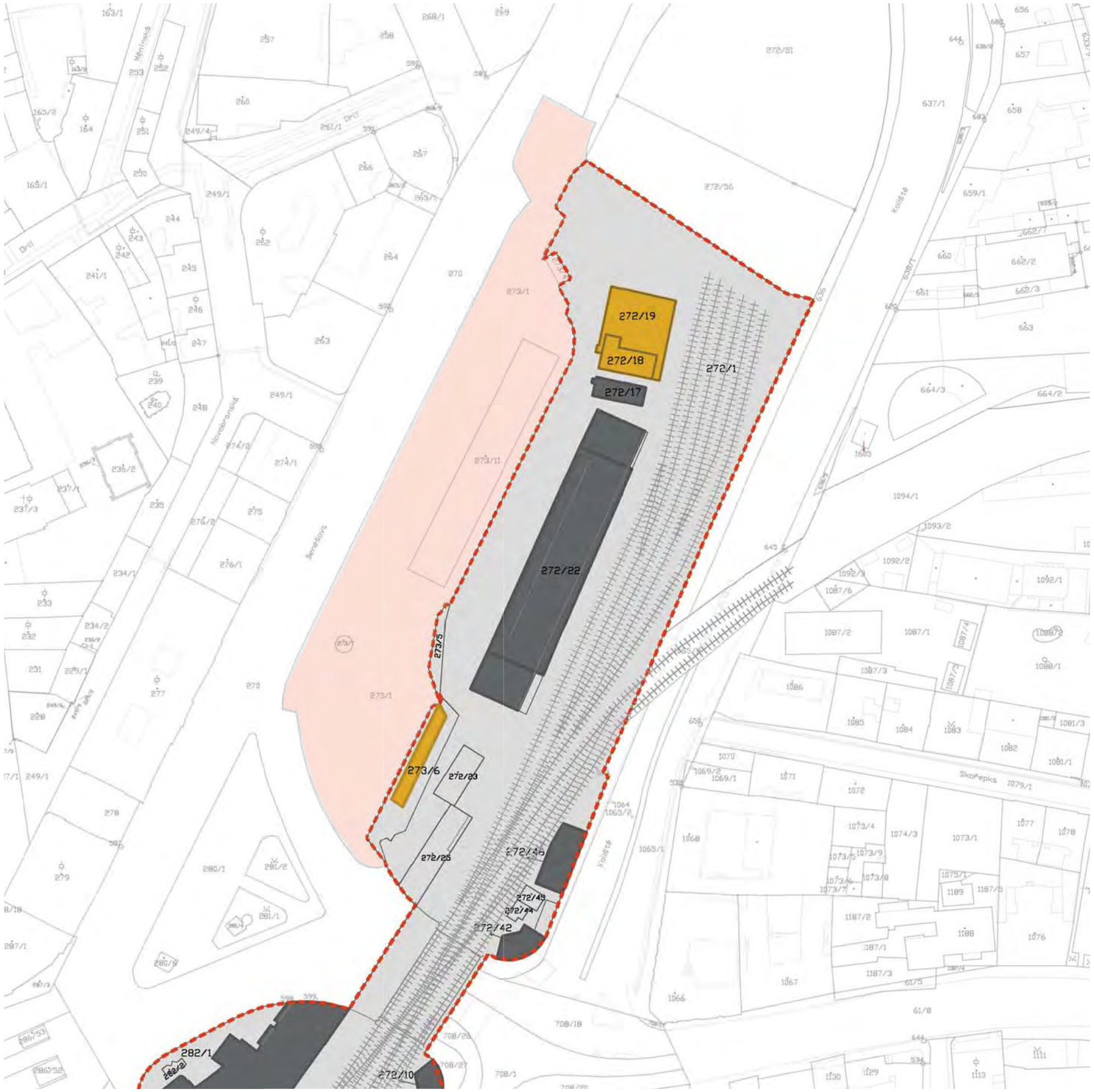
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



OBJEKTY ČD

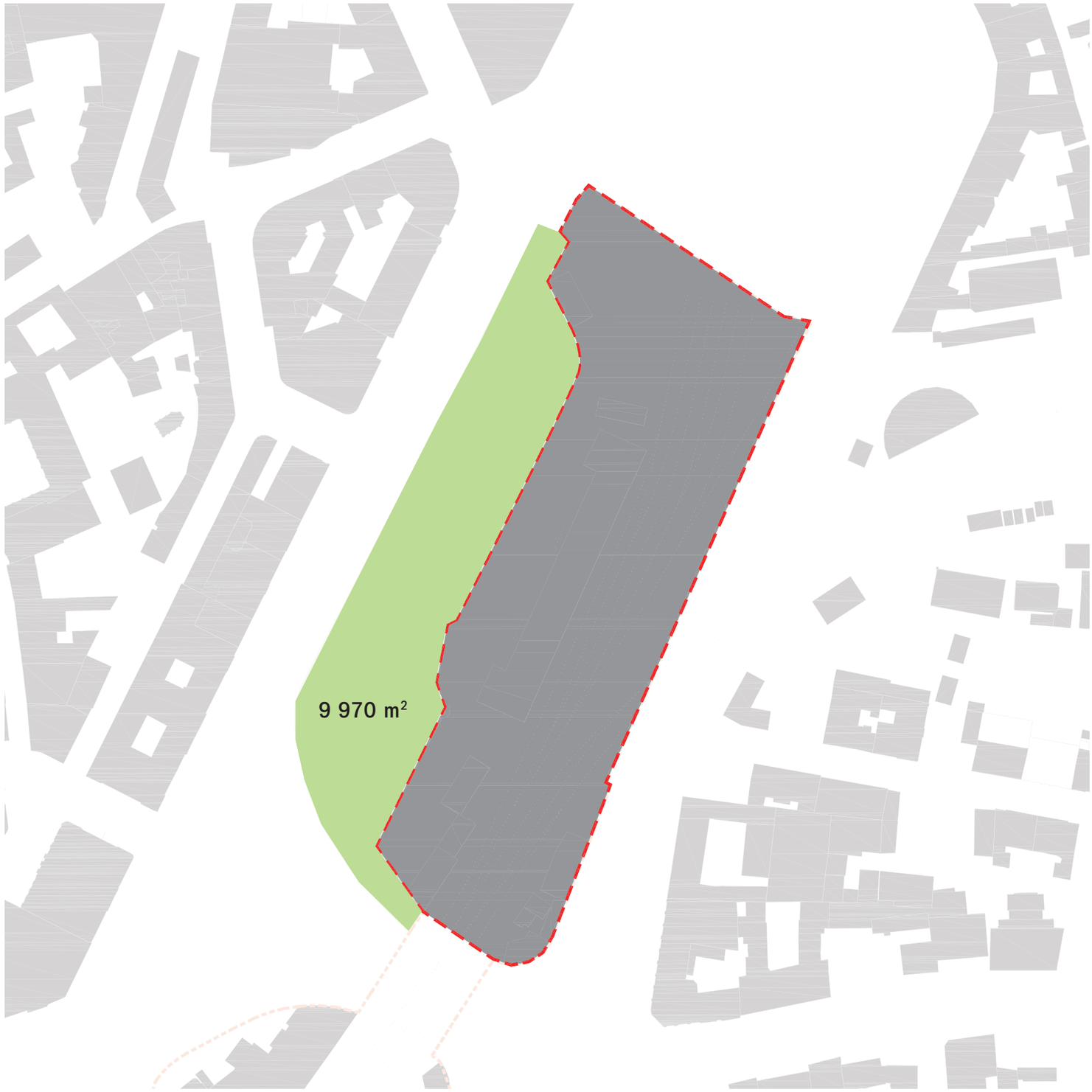
ZBOURANÉ OBJEKTY ČD

POZEMKY ČD

POZEMKY MĚSTA BRNA

PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND



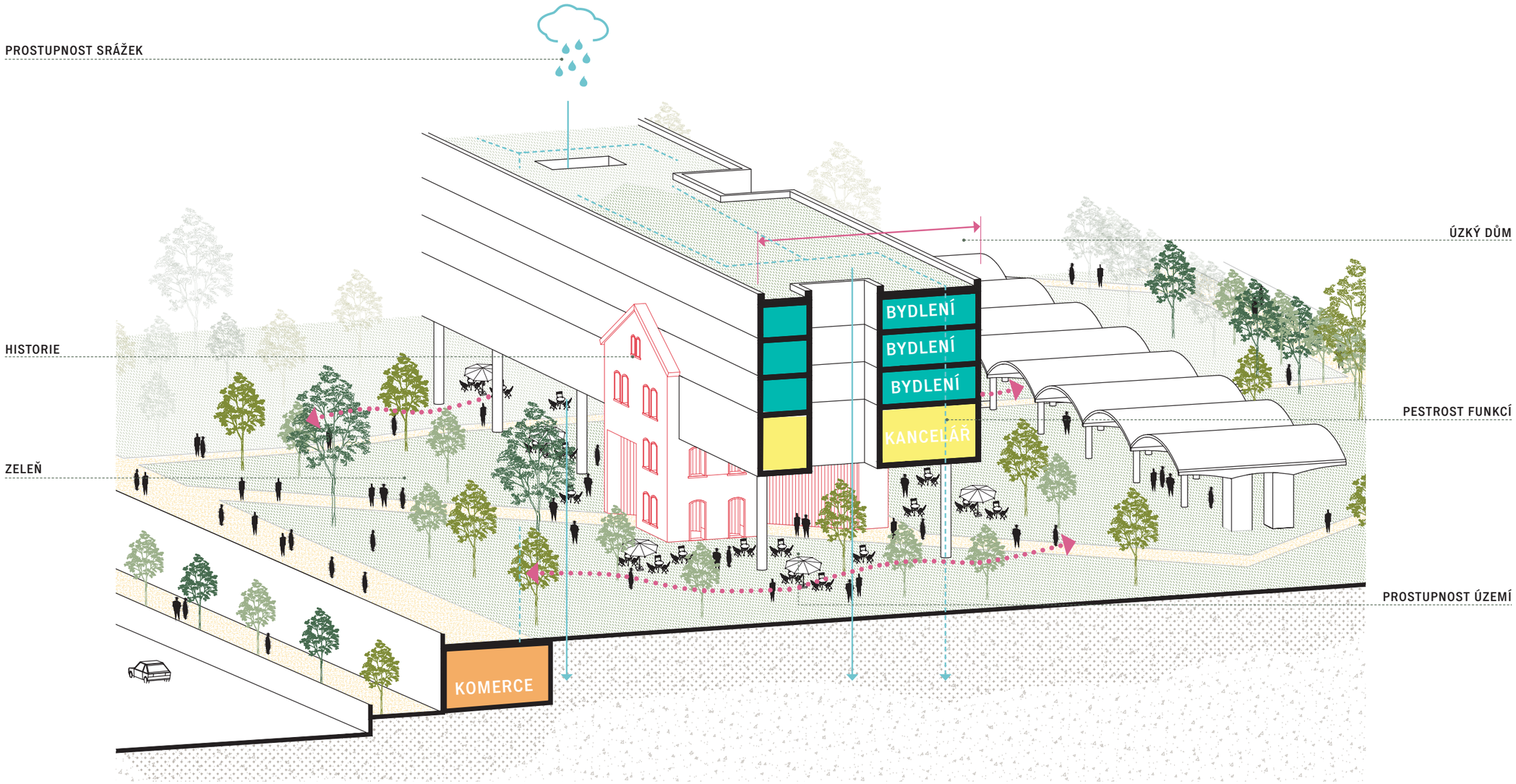
PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND

NAVRHUJEME ŘEŠENÍ, JAK DOSÁHNOUT MAXIMÁLNÍ PLOCHY PARKU NA ROSTLÉM TERÉNU

KONCEPT

LOKALITA GRAND



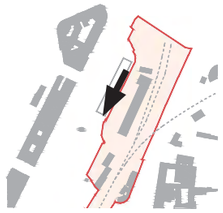
PRŮBĚŽNÝ VEŘEJNÝ PARK

HMOTOVÉ ŘEŠENÍ

POSTUP PROMĚNY

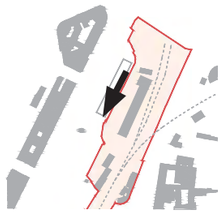
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA GRAND



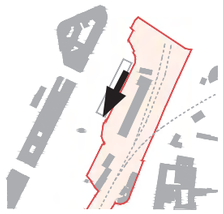
ETAPA 0

LOKALITA GRAND



ETAPA 2

LOKALITA GRAND

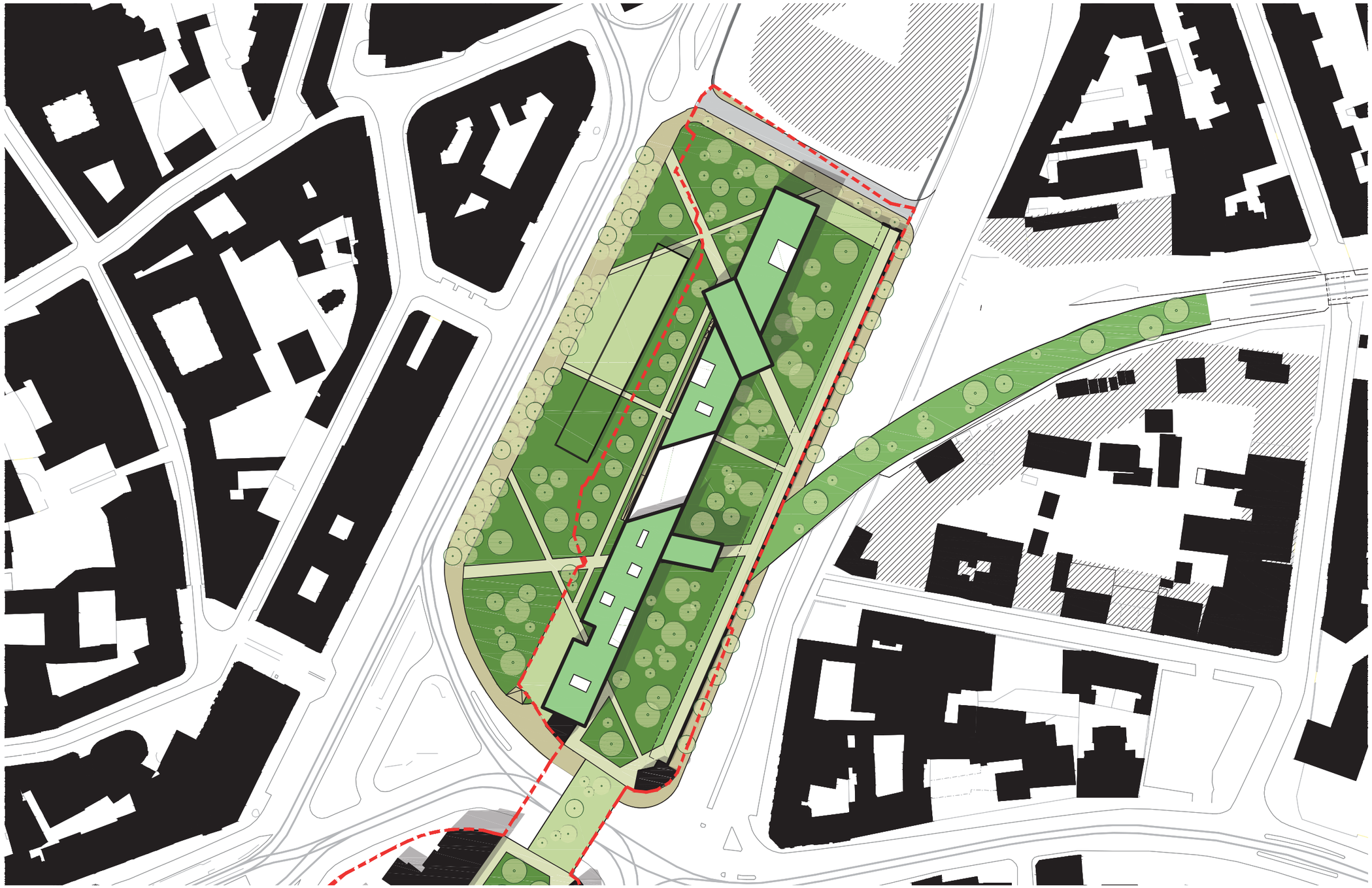


POHLED PARKEM

VIZUALIZACE

LOKALITA GRAND

CELKOVÁ SITUACE



0 16 32 64 128 192

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

datum: 03. 02. 2021

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

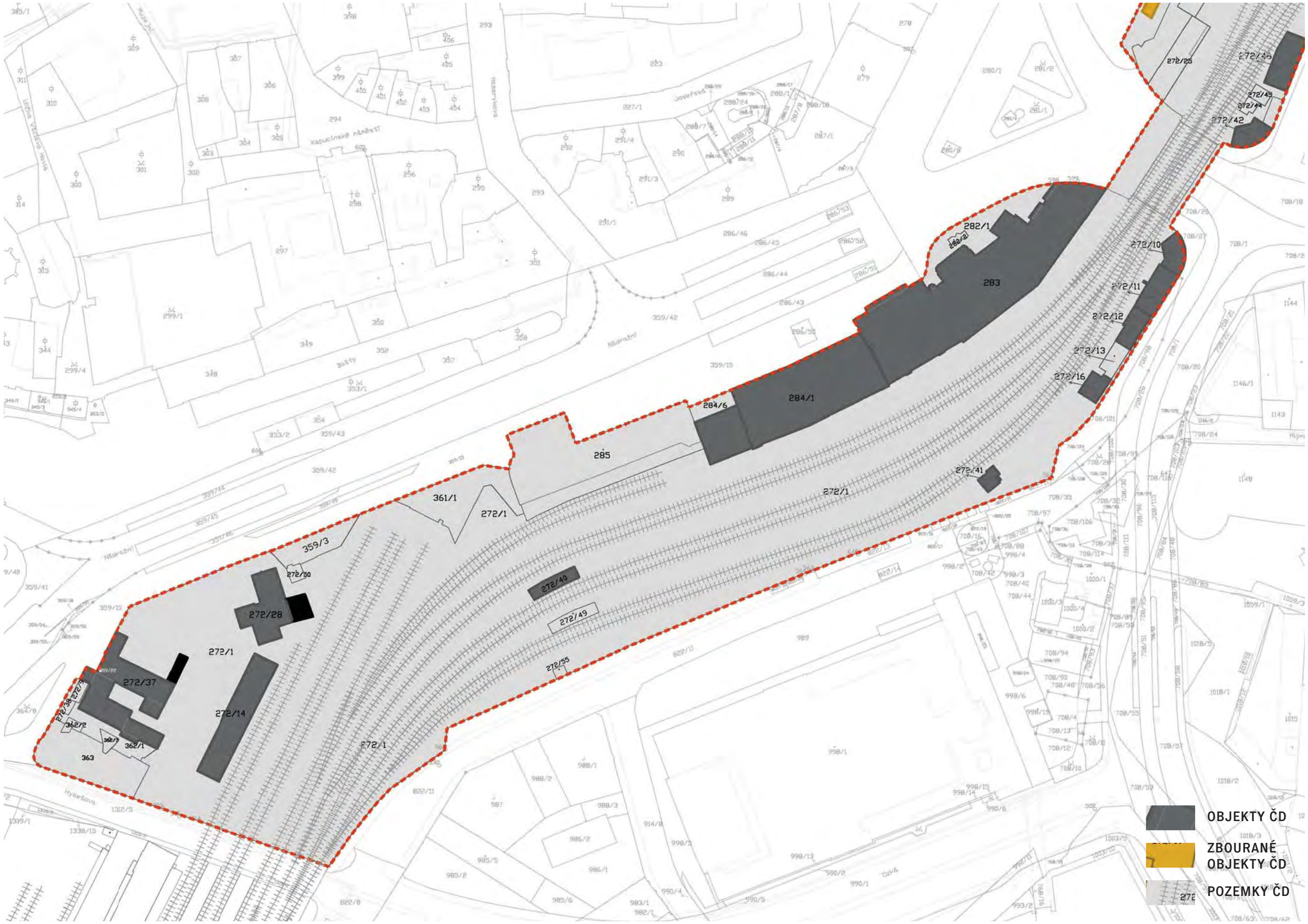
datum: 03. 02. 2021

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

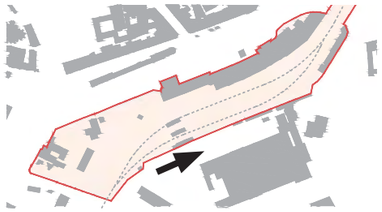
LOKALITA NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

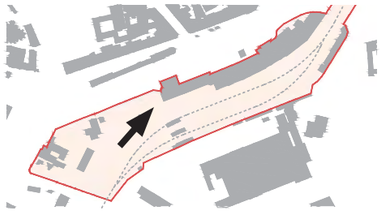


FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

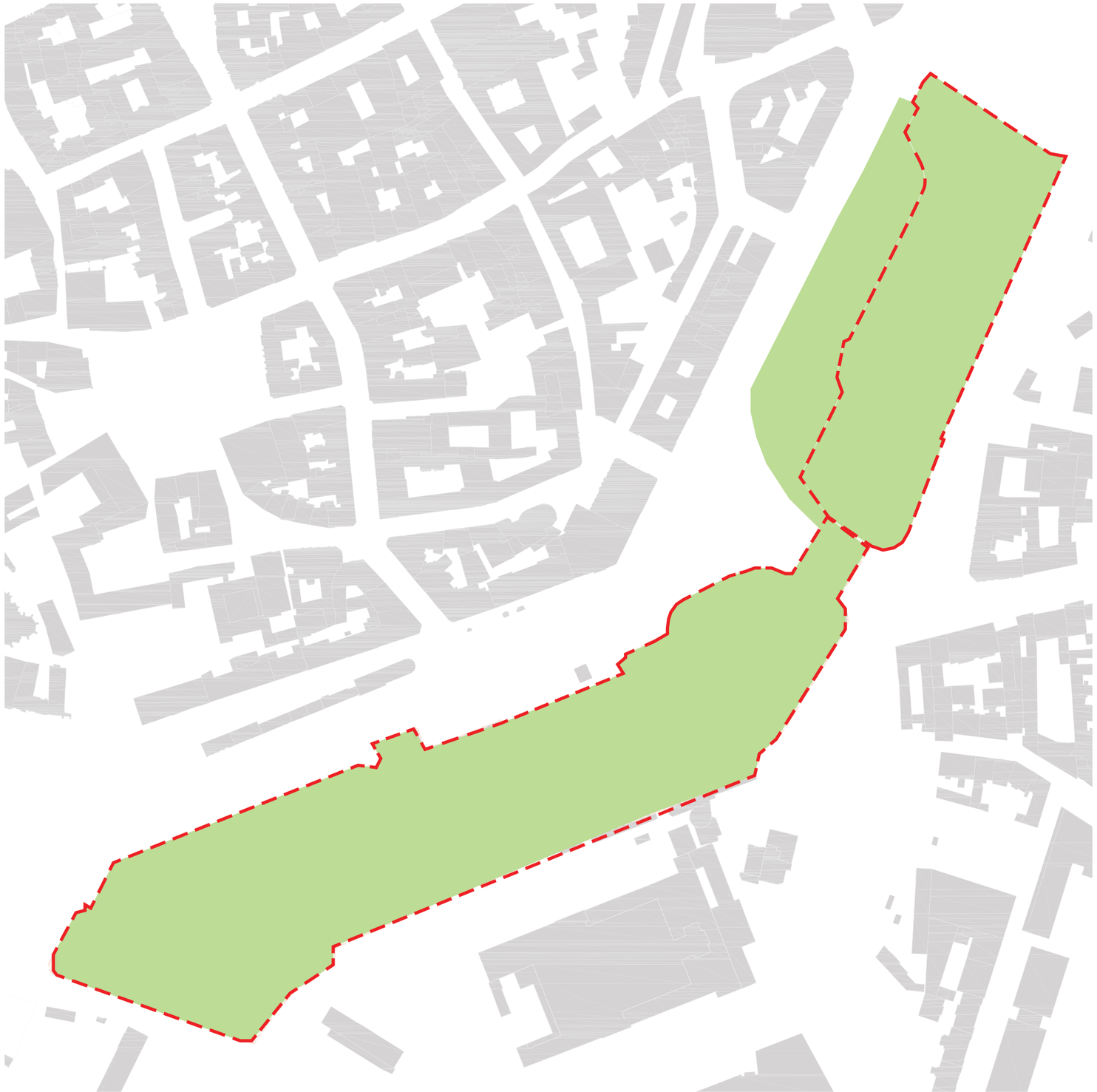


PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND

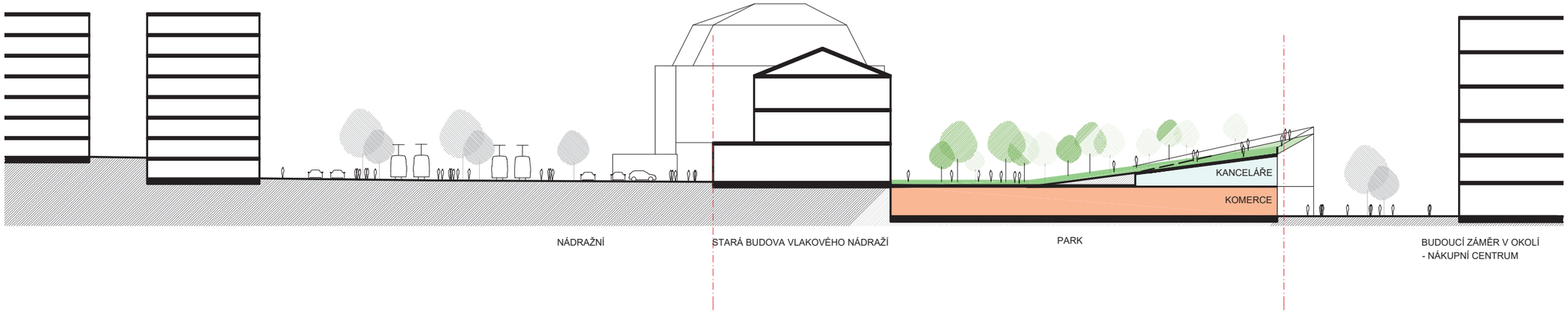
PLOCHA PARKU

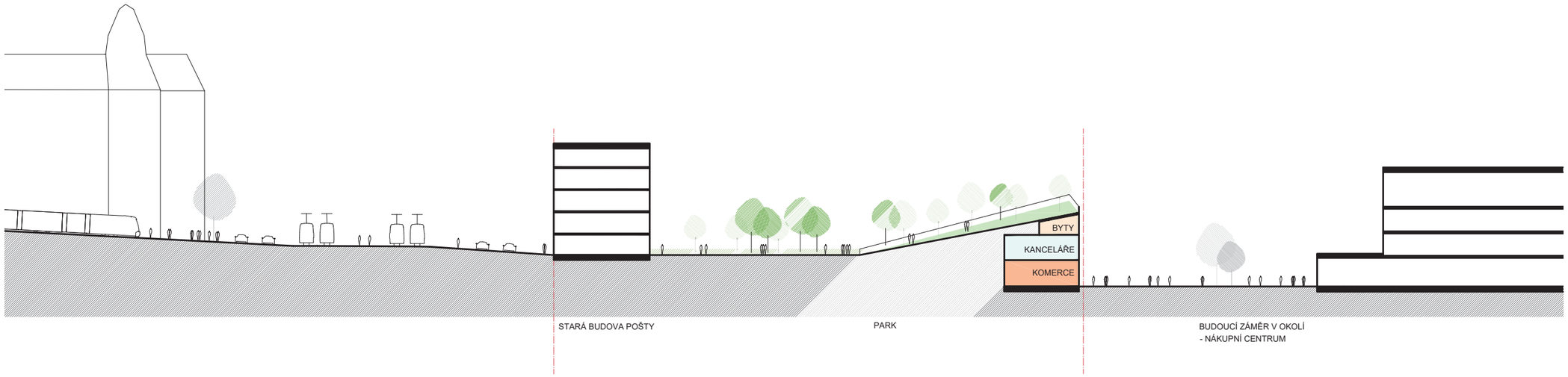
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



ŘEZY ÚZEMÍM

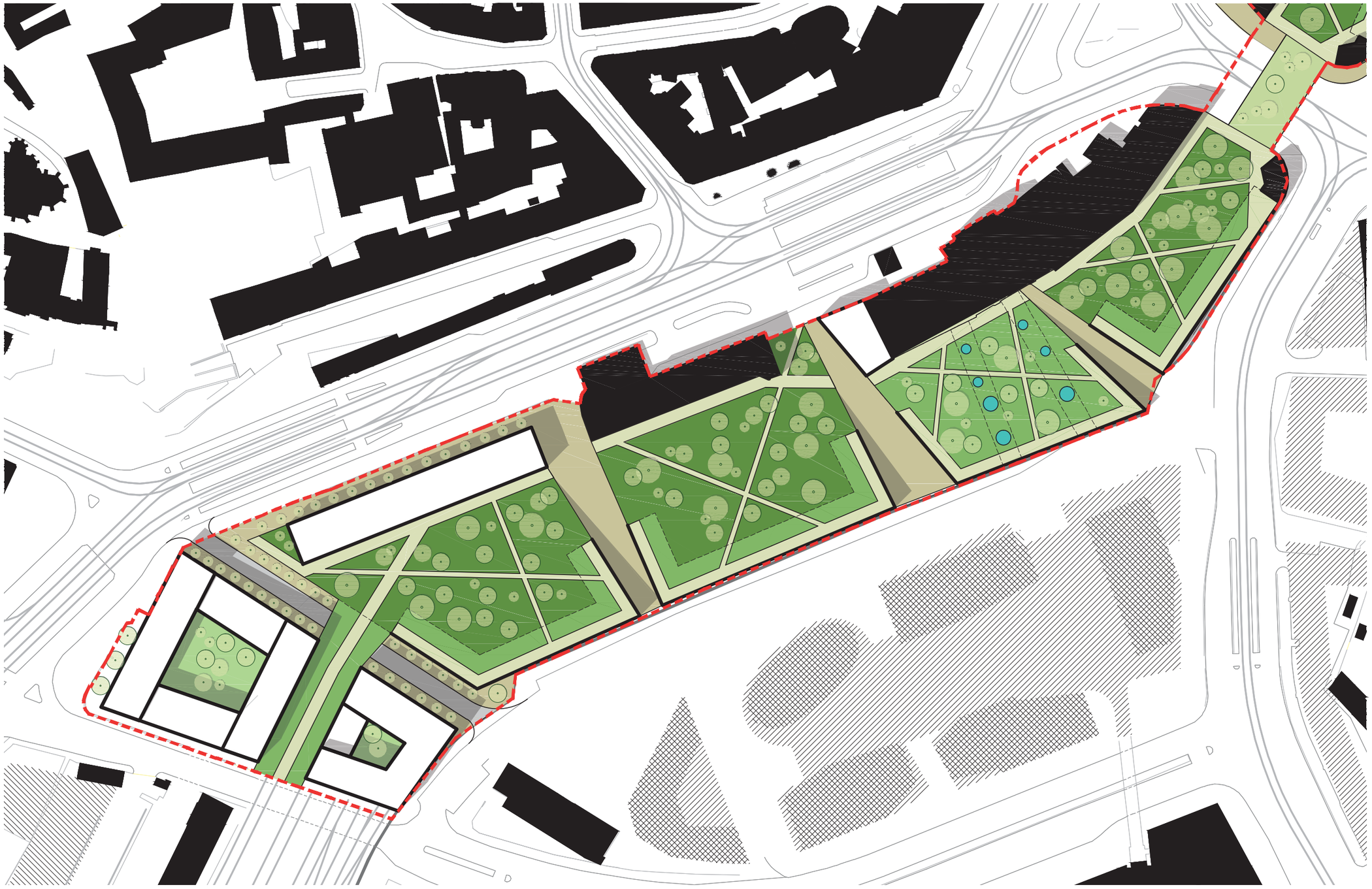
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

SITUACE LOKALIT NÁDRAŽÍ A NOVÉ SADY



0 16 32 64 128 192

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

datum: 03. 02. 2021

CHYBIK+KRISTOF
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

Brno
Dominikánské náměstí 656/2
602 00 Brno
Česká republika, EU

Praha
Vodičkova 736/17
110 00 Praha 1
Česká republika, EU

Bratislava
Gundulicova 900/3
811 05 Bratislava
Slovenská republika, EU

office@chybik-kristof.com
+420 775 333 911

CHYBIK+KRISTOF
ASSOCI ATED ARCHITECTS s.r.o.

IČ 03887707
DIČ CZ03887707

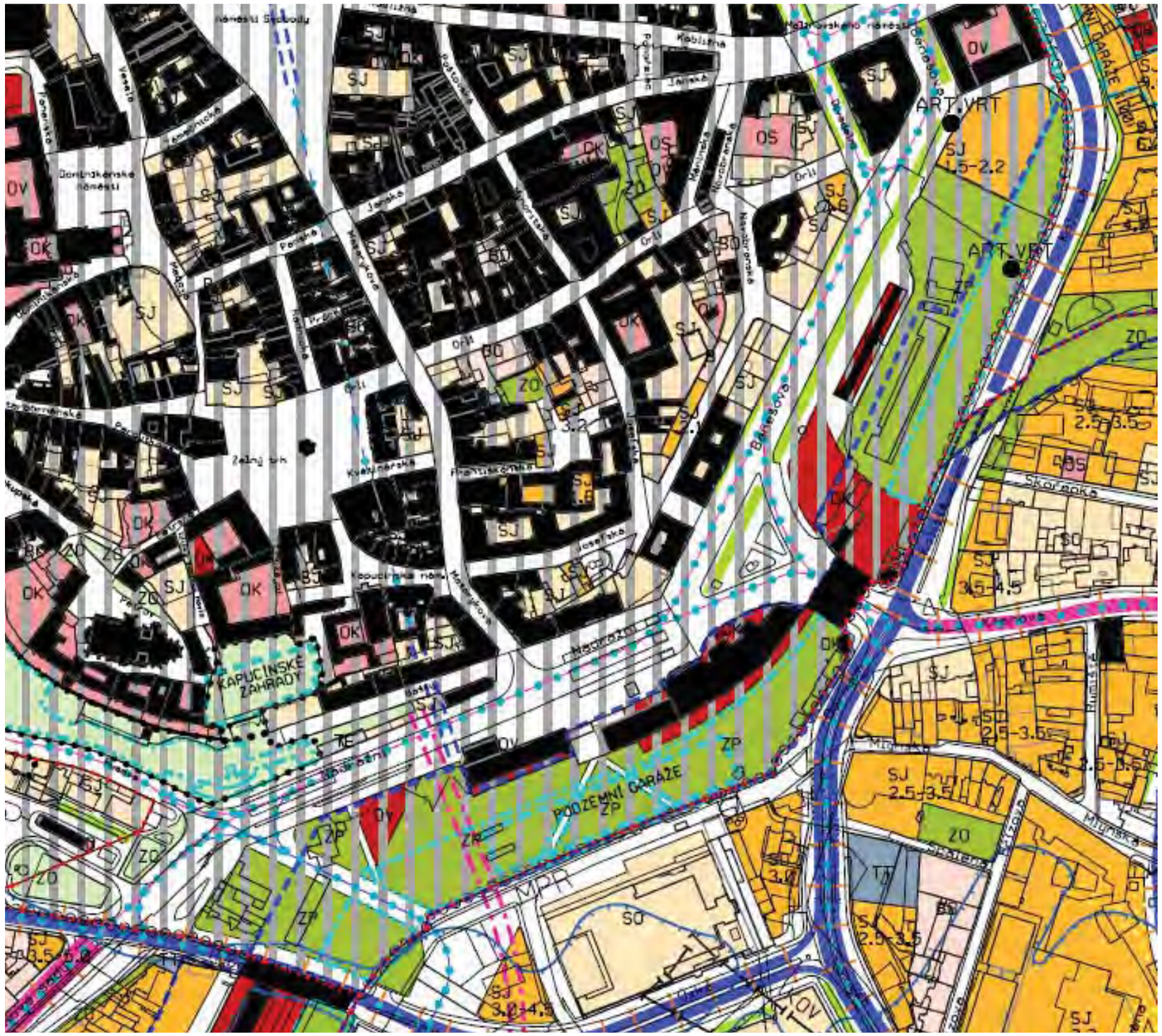
www.facebook.com/Chybik.Kristof
twitter.com/ChybikKristof

www.chybik-kristof.com

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

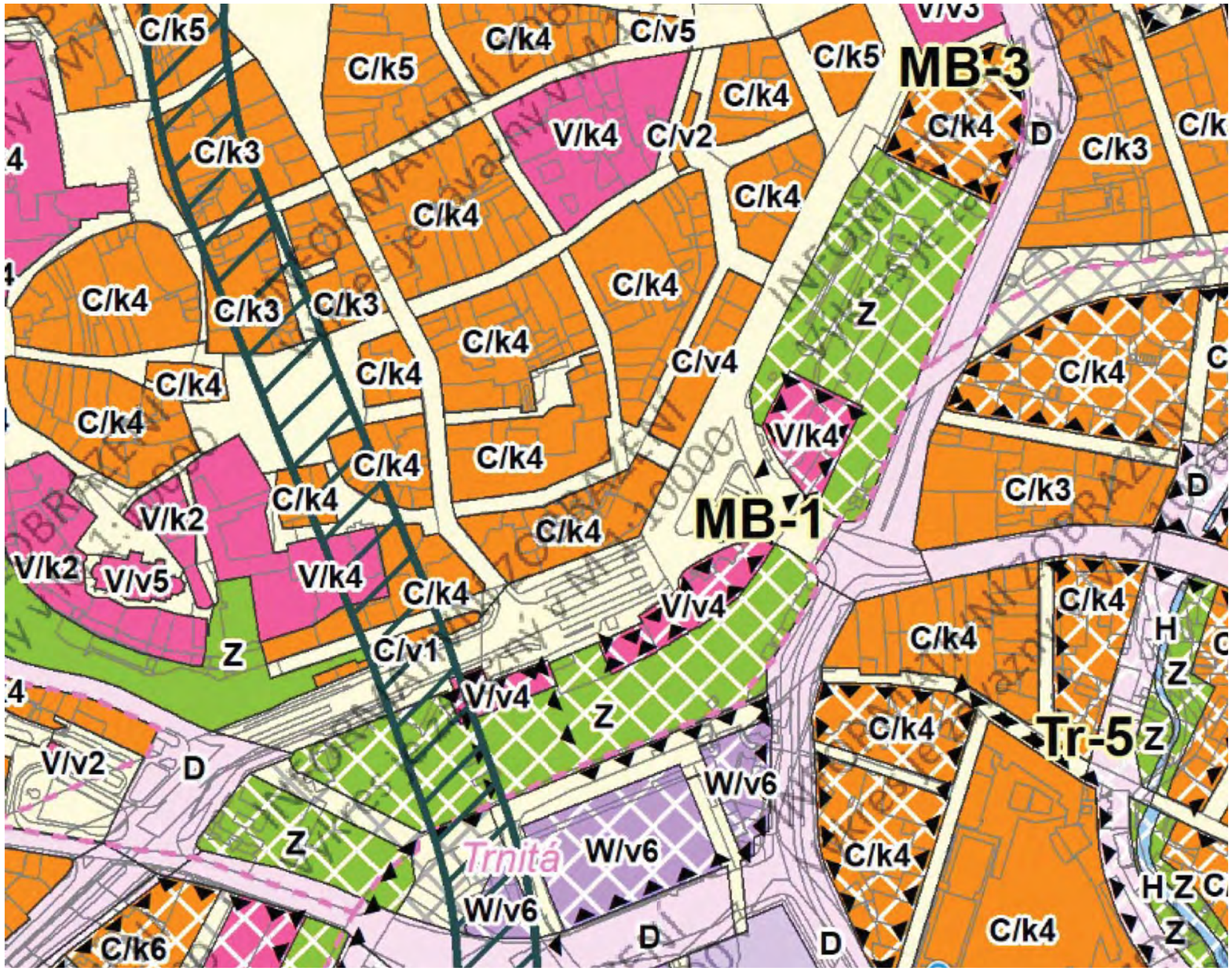
A JINÉ DŮLEŽITÉ STUDIE LOKALITY

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

STÁVAJÍCÍ PODOBA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU - HLAVNÍ VÝKRES



Z - pl. městské zeleně

V - pl. veřejné vybavenosti

k -kompaktní zástavba

4 - výšková úroveň zástavby 9 - 22 m

MB-1 - rozvojová lokalita
Městský ring: Nádražní - Benešova

MB-3 - rozvojová lokalita Koliště - Benešova

MB/71 - SJKD – centrum (podzemní dráha)

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - LOKALITA GRAND

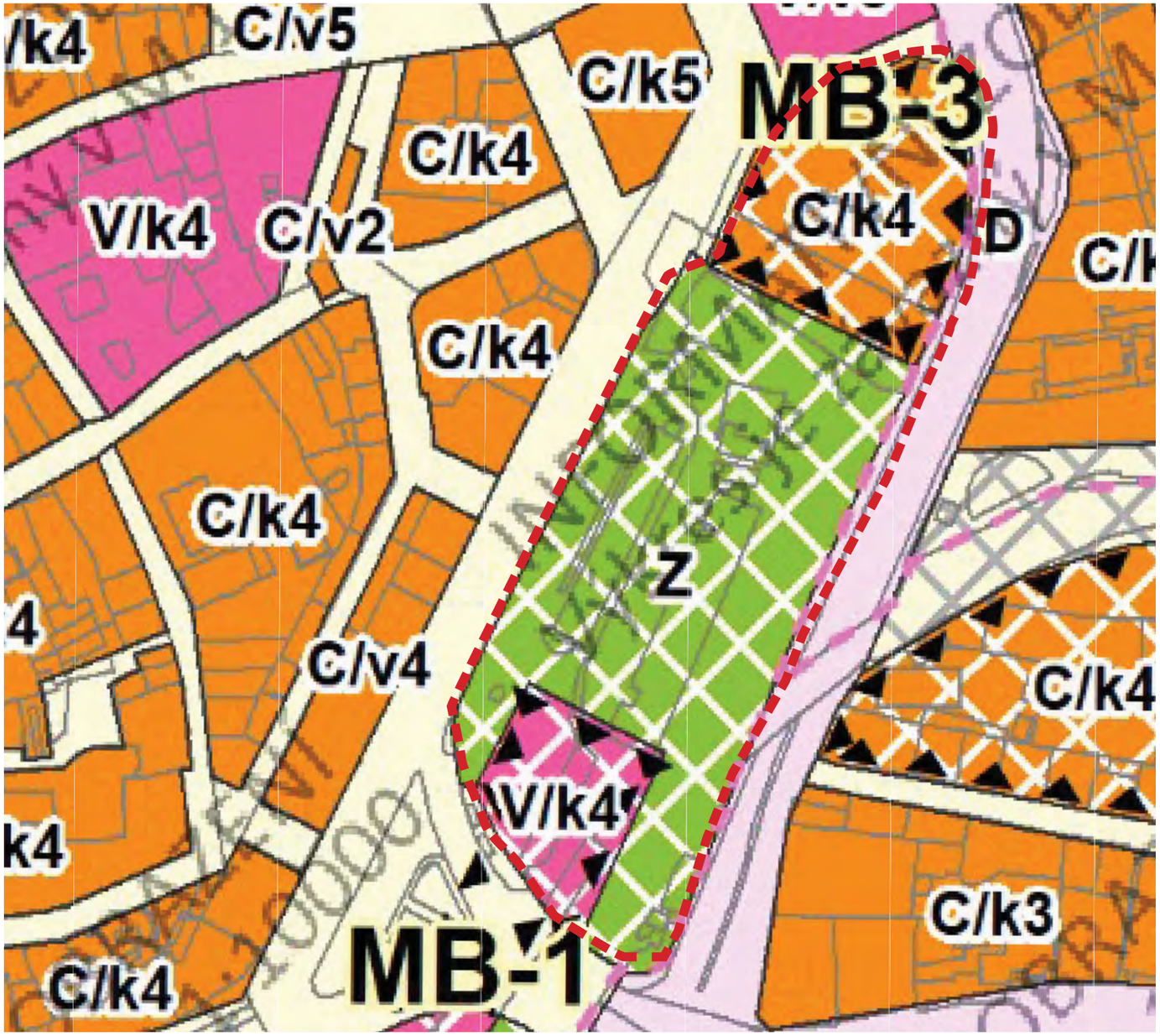
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

34%

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU - LOKALITA GRAND



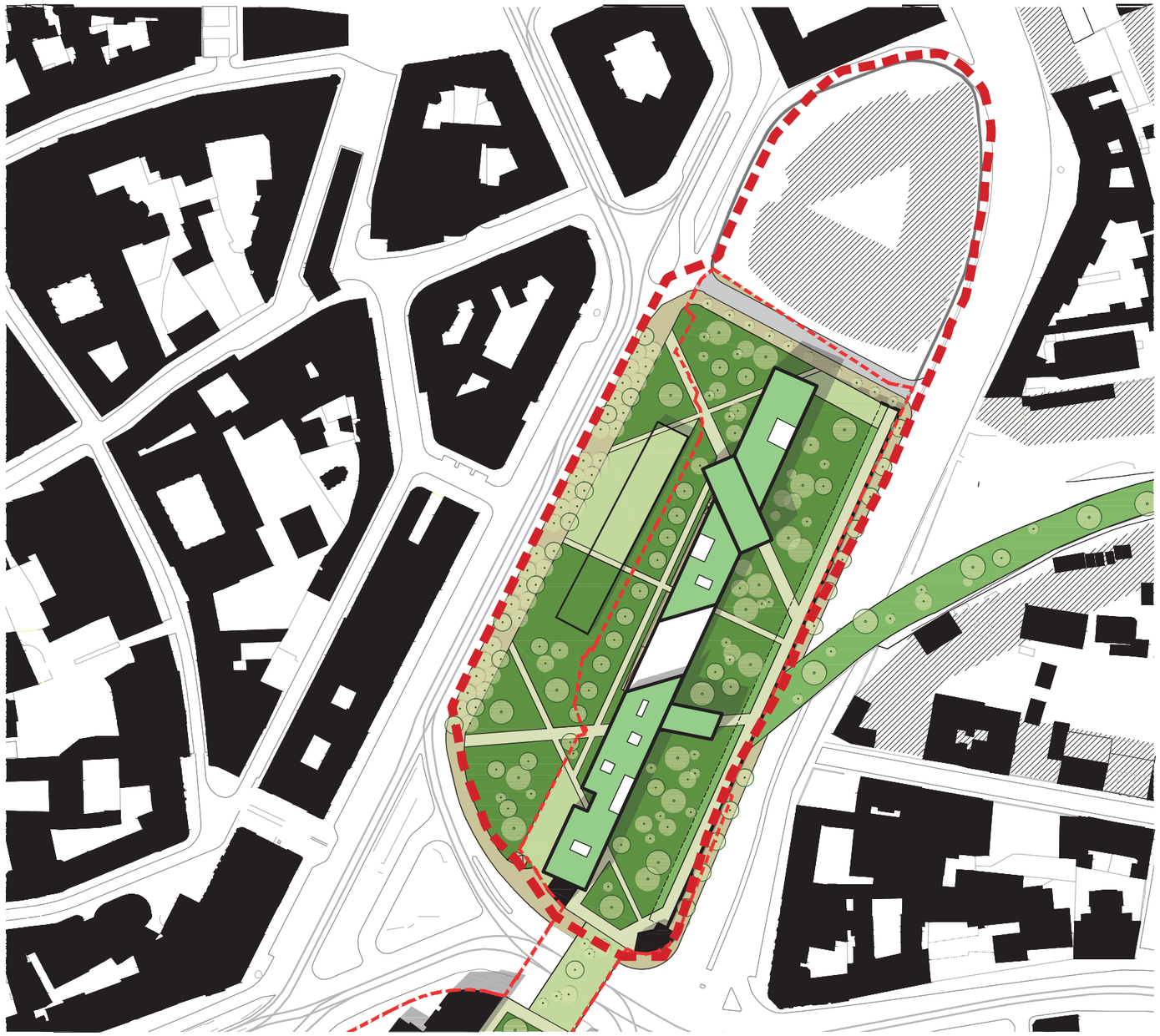
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

36%

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH ETAPA 2 - LOKALITA GRAND



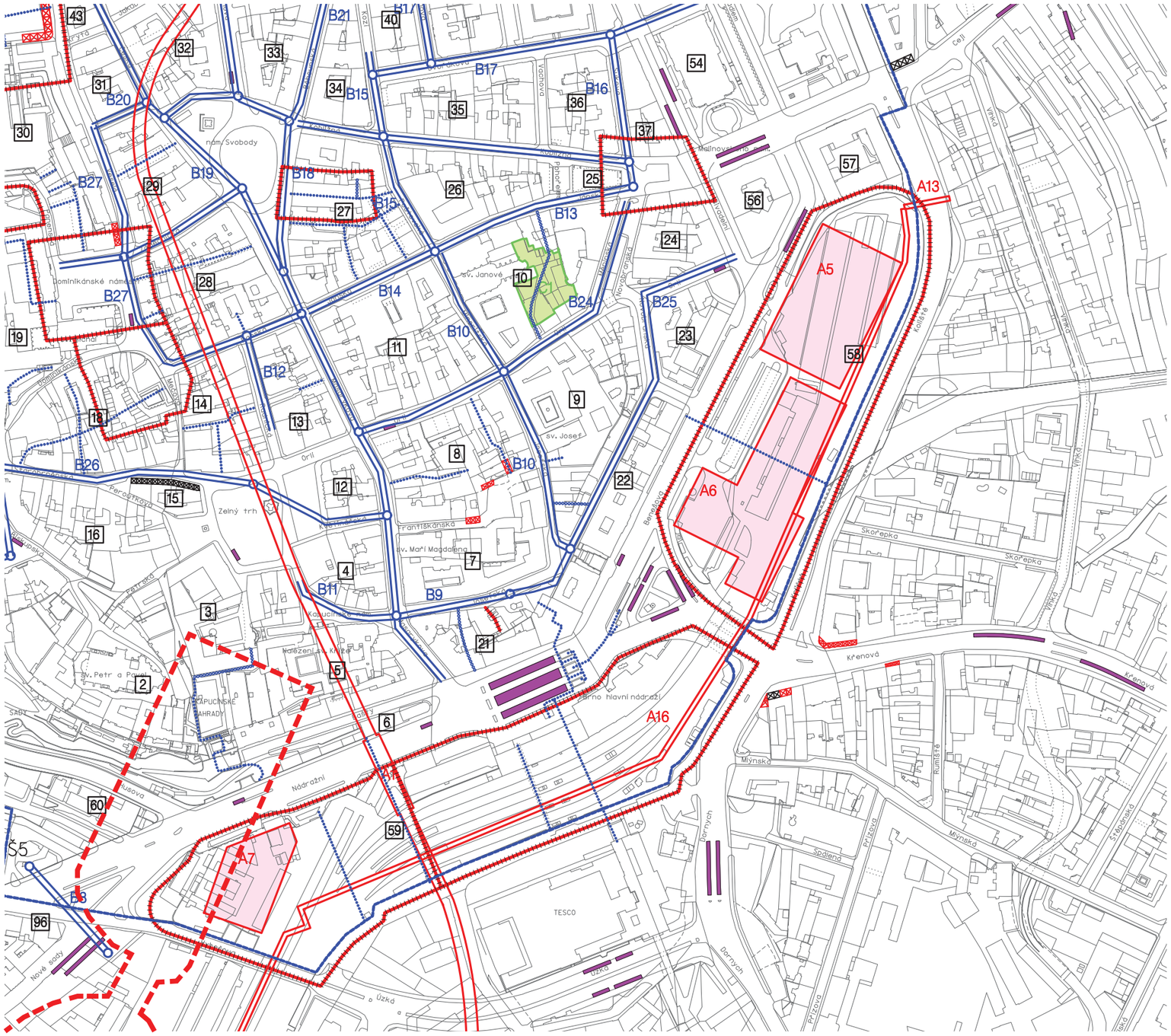
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

36%

PLATNÝ RP MPR

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB



VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

SITUAČNÍ VYMEZENÍ

A STAVBY DOPRAVNÍ

- A1 SEVEROJIŽNÍ PODPOVRCHOVÝ DIAMETR MHD VČ. TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
- A2 TRAMVAJOVÝ TUNEL POD ŠPILBERKEM VČ. VYÚSTĚNÍ
- A3 TUNEL IAD ÚVOZ VČ. VYÚSTĚNÍ
- A4 ZASTÁVKY MHD

PARKOVACÍ GARÁŽE SE ZÁCHYTNOU FUNKCÍ PRO MPR

- A5 BLOK 58 - 1. OBJEKT
- A6 BLOK 58 - 2. OBJEKT
- A7 BLOK 59
- A8 BLOK 60
- A9 BLOK 78
- A10 BLOK 85
- A11 BLOK 86

STAVBY PRO CYKLISTICKOU A PĚŠÍ DOPRAVU

- A12 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY KOLIŠTĚ - TŘ. KPT. JAROŠE
- A13 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY KOLIŠTĚ - VLHKÁ, PARKOVACÍ GARÁŽE
- A14 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY PELLICOVA - ÚVOZ
- A15 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ TRASA - ÚSEK SEV. SVAH ŠPILBERKU
- A16 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ TRASA - ÚSEK BENEŠOVA TŘ. - MALÁ AMERIKA
- A17 PODLOUBÍ, ZÁVAZNÉ VEŘEJNÉ PASÁŽE A PRŮCHODY

B STAVBY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

- B1 STAVBA PŘEVODNÍHO UZLU TECH. SÍTÍ MPR - JIH

PRIMÁRNÍ KOLEKTORY STÁVAJÍCÍ I VÝHLEDOVÉ VČ. NEZBYTNÝCH ZAŘÍZENÍ SLOUŽÍCÍCH PRO JEJICH FUNKCI

- B2 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 29 - Š 16 - Š 33 - Š 32 - Š 31 - Š 30
- B3 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 12 - Š 25 - Š 19
- B4 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 21 - Š 25
- B5 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 15 - Š 16
- B6 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 17
- B7 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 30 - Š 31A
- B8 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 5 - Š 5A

SEKUNDÁRNÍ KOLEKTORY STÁVAJÍCÍ I VÝHLEDOVÉ VČ. NEZBYTNÝCH ZAŘÍZENÍ SLOUŽÍCÍCH PRO JEJICH FUNKCI

- B9 KOLEKTOR JOSEFSKÁ - MASARYKOVA
- B10 KOLEKTOR JOSEFSKÁ - MINORITSKÁ - ORLÍ
- B11 KOLEKTOR KAPUCÍNSKÉ NÁM., KVĚTINÁŘSKÁ
- B12 KOLEKTOR PANSKÁ - RADNICKÁ
- B13 KOLEKTOR MALINOVSKÉHO NÁM. - JÁNSKÁ I
- B14 KOLEKTOR JÁNSKÁ II
- B15 KOLEKTOR KOBLIŽNÁ - POŠTOVSKÁ - KOZÍ
- B16 KOLEKTOR SUKOVA
- B17 KOLEKTOR DVOŘÁKOVA - BEETHOVENOVA
- B18 KOLEKTOR NÁM. SVOBODY - SEVER, VÝCHOD
- B19 KOLEKTOR NÁM. SVOBODY (ZÁPAD) - ZÁMEČNICKÁ
- B20 KOLEKTOR ČESKÁ - STŘEDOVÁ
- B21 KOLEKTOR BĚHOUNSKÁ
- B22 KOLEKTOR JEZUITSKÁ
- B23 KOLEKTOR SOLNIČNÍ
- B24 KOLEKTOR MĚNÍNSKÁ - ORLÍ
- B25 KOLEKTOR NOVOBRANSKÁ - ORLÍ
- B26 KOLEKTOR ZELNÝ TRH - STAROBRNĚNSKÁ
- B27 KOLEKTOR VESELÁ - DOMINIKÁNSKÉ NÁM.
- B28 KOLEKTOR RAŠÍNOVA

C VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ - ROZŠÍŘENÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

- C1 BLOK 26 - ROZŠÍŘENÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ OBNOVOU BÝV. MINORITSKÉ ZAHRADY
- C2 BLOK 78 - ROZŠÍŘENÍ PARKU ŠPILBERK, SEVERNÍ SVAHY

HRANICE MPR (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

REŽIM ŘÍZENÉ VÝSTAVBY - VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ, UVNITŘ PLOCHY SMĚRNÉ (ROZSAH BUDE U

1 - 94 OČÍSLOVÁNÍ BLOKŮ MPR

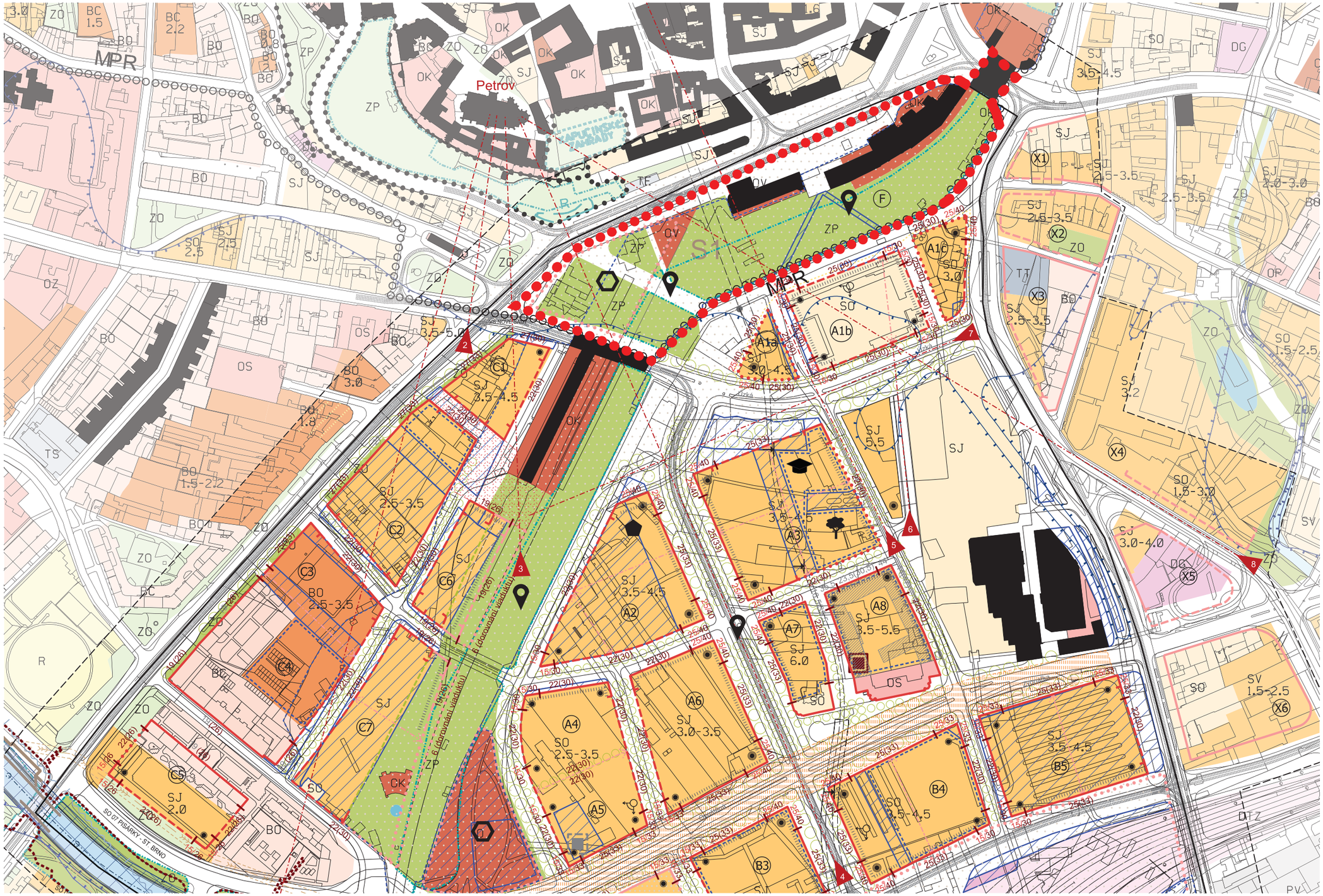
REŽIM ŘÍZENÉ VÝSTAVBY - ZÁVAZNÁ ÚPRAVA, PŘÍPADNĚ DOSTAVBA ŠTÍTU

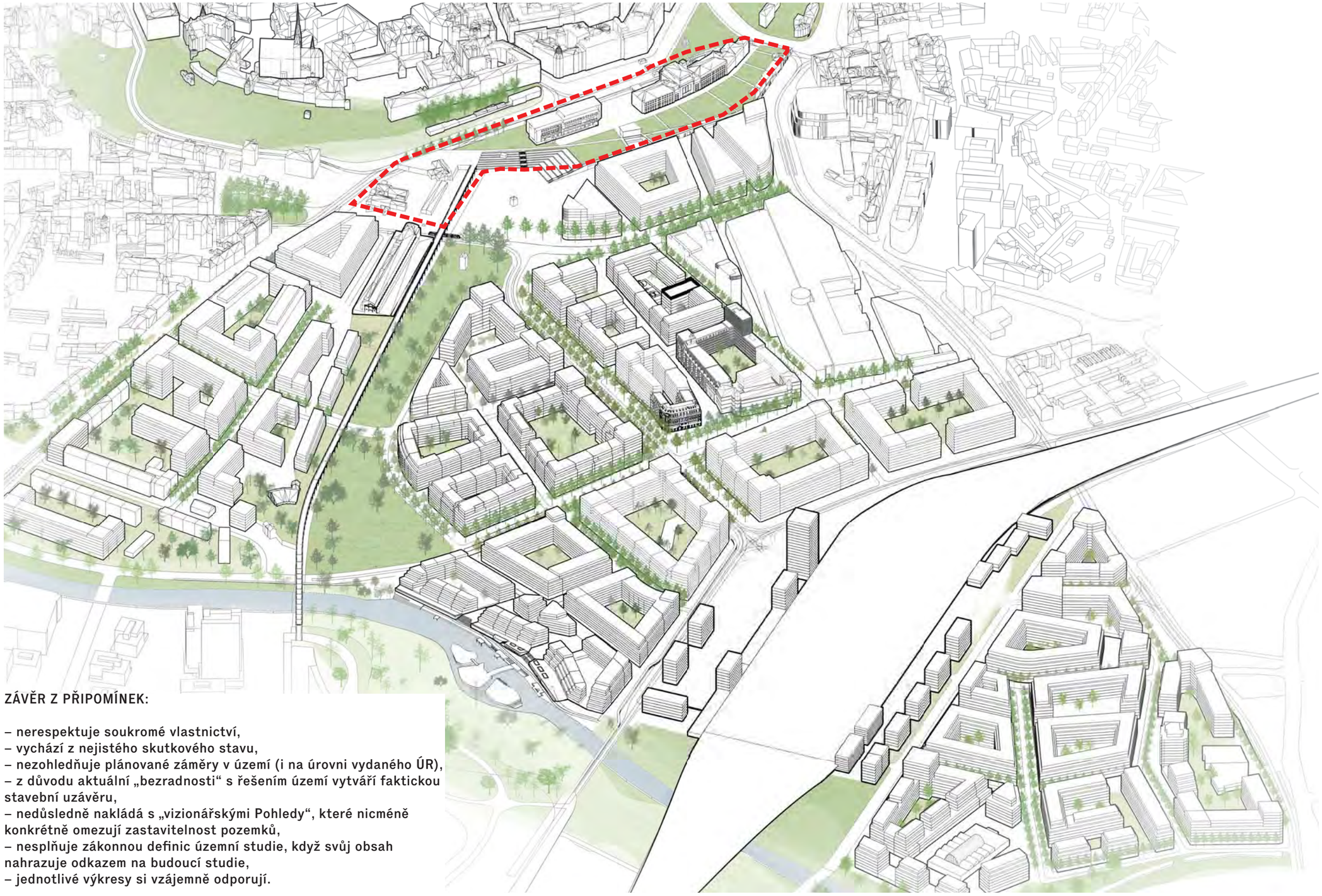
PLATNÝ RP MPR

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Kobližná
Janská
Panská
Masarykova
Kvítkova
Františkánská
Josefská
Kapucínské nám.
Nádražní
Nádražní
Nádražní

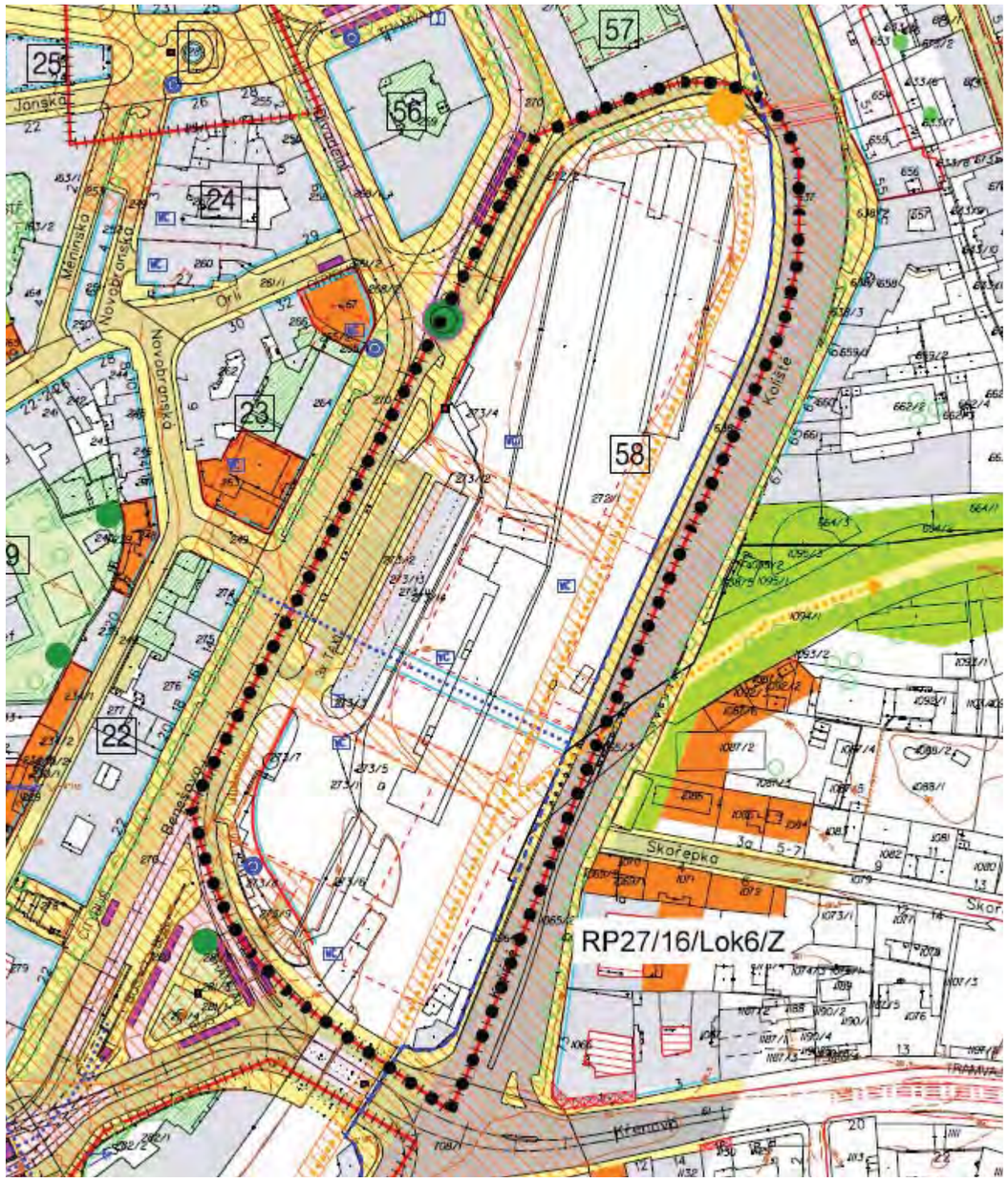
ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018





ZÁVĚR Z PŘIPOMÍNEK:

– nerespektuje soukromé vlastnictví,
– vychází z nejistého skutkového stavu,
– nezohledňuje plánované záměry v území (i na úrovni vydaného ÚR),
– z důvodu aktuální „bezradnosti“ s řešením území vytváří faktickou stavební uzávěru,
– nedůsledně nakládá s „vizionářskými Pohledy“, které nicméně konkrétně omezují zastavitelnost pozemků,
– nesplňuje zákonnou definic územní studie, když svůj obsah nahrazuje odkazem na budoucí studie,
– jednotlivé výkresy si vzájemně odporují.



Obsah změny RP27/16/Lok6/Z

k.ú. Město Brno, Benešova třída, blok č. 58

Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného určeným zastupitelem RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D (dopisem č.j.: MMB/0096082/2019 ze dne 4.března 2019).

Cíl změny

Prověřit možnost zrušení vymezení tzv. režimu řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem funkčního využití a prostorového uspořádání dle vlastního návrhu zástavby.

Požadavky na prověření

Prověřte možnost vymezení nových funkčních ploch a využití jednotlivých pozemků včetně prostorových regulativů pro zástavbu v lokalitě tzv. režimu řízené výstavby a navrhněte řešení konkrétního funkčního využití a prostorového uspořádání pozemků na základě vlastního návrhu:

- vlastní návrh řešte tak, že zachováte památkově chráněnou železobetonovou skořepinu nástupiště autobusového nádraží, že polohu, objem a funkci objektu na sevorovýchodním konci lokality převezmete z dokumentace „Palace CD“, který má již vydáno stavební povolení (investorem byla Morávka Centrum, a.s.) a dále řešte tak, že umožní realizaci podzemních garáží;
- prověřte u vlastního návrhu řešení možnosti dopravní obsluhy objektů a pozemků a jejich napojení na inženýrské sítě.
- návrh vlastního řešení koordinujte se souběžně pořizovanou dílčí změnou RP7/16/Z, která zasahuje do řešeného území.
- řešte jiné vymezení VPS č. A5 a č. A6 – parkovací garáže se záchytnou funkcí pro MPR a vjezdy do nich, dodržte přitom požadavek na jejich kapacity, severovýchodní část parkovacích kapacit řešte v souladu s územním „Palace CD“
- respektujte vymezenou VPS č. A17 –závazné veřejné průchody a pasáže, a zachovejte propojení příp. trasování upravte;

Zohledněte a zachovejte stávající hodnoty v řešeném i navazujícím území.
Doložte soulad navržené změny RP se souběžně pořizovanou změnou ÚPmB č. B4/16-RP/Z.

Využitelné podklady

Územní plán města Brna, aktuální právní stav
Územně analytické podklady stat. m. Brna, aktualizace 2016
Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu, 05/2007
Jiné podklady:

- DÚR „Palace CD“ z r. 2003 (investorem byla Morávka Centrum, a.s.)
- Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ technická pomoc – dopracování ideové studie (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 07/2016)1. oceněný návrh z vyzvané ideové soutěže Budoucnost centra města ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 2016)

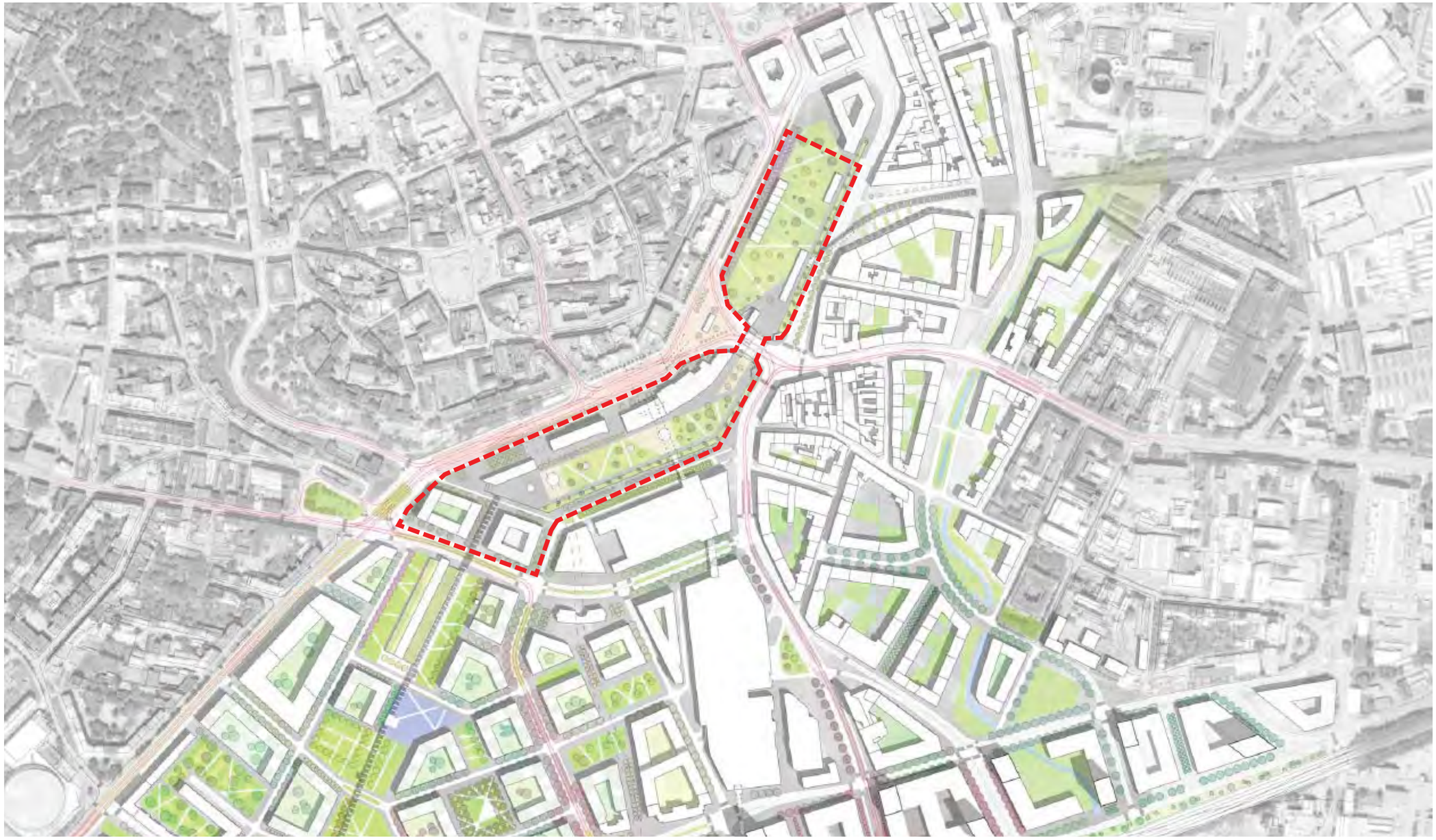
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny zpracujte v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, se správním řádem, zákon č. 500/2004 Sb. v platném zněn, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
Zpracování obsahu změny bude vycházet ze stávající struktury Regulačního plánu MPR.

Příloha: orientační vymezení řešeného území změny

BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Ruzne/ZUB_urbanisticke_studie/ZUB_Reka_Dopracovani_Kolecek_Jura.pdf



MMB/0367345/2021
České dráhy, a.s.

MMB/0367345/2021
České dráhy, a.s.

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plochy s objekty pro veřejnou vybavenost-V v rozvojové lokalitě MB-1 včetně stávajícího objektu ČP leží v místech dřívějšího hradebního okruhu města Brna, čímž tyto plochy mají zcela výjimečné postavení a musí sloužit pro občanskou vybavenost nadmístního charakteru. Z toho důvodu bude ponechána funkční plocha pro veřejnou vybavenost V a případné změny budou realizovány až změnou schváleného nového ÚP. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se částečně vyhovuje.
Odůvodnění:
Plocha zeleně v této lokalitě je dlouhodobě sledovanou koncepcí rozvoje území. Vymezení zastavitelné plochy zde není v tuto chvíli žádoucí. Podrobnější podobu této lokality by mělo dle zpracovatele a jeho doporučení (v kap. 12 závazné textové části) prověřit zpracování územní studie ÚS-Městská památková rezervace Brno. Po prvním veřejném projednání zadal pořizovatel také pokyn prověřit možnosti podzemního parkování v rámci MPR Brno a na jeho základě byla tato problematika doplněna do kapitoly 6.2 obecné podmínky využití území závazné textové části. Námitce je tedy vyhověno částečně.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Tato část území je součástí rozvojové lokality MB-1. Již na úrovni konceptu územního plánu došlo k integrování plochy veřejného prostranství do související plochy zeleně. Z důvodu měřítka a míry porobnosti ÚPmB, zejména grafické části, dochází k integraci podmínek využití ploch. Metodika vymezování ploch je návrhu nového ÚPmB popsána v kapitole 5.7.1 textové části odůvodnění a dále vysvětlena v kap. 5.10.6 tamtéž. Existující objekty je pak možné nadále užívat dle obecných podmínek využití území závazné textové části (viz kap. 6.2). Námitce se tedy nevyhovuje.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Pro doplnění problematiky parkování pod terénem na území Městské památkové rezervace Brno do kapitoly 6.2 závazné textové části se již nepředpokládají v průběhu projednání žádné další úpravy. Námitce se tedy vyhovuje.

Námitka č.5
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Proces tvorby územního plánu obce není řízením, v němž by bylo možno namítat podobné procesní skutečnosti. Otázku případných tvrzených zásahů samosprávy do podoby Návrhu

MMB/0367345/2021
České dráhy, a.s.

územního plánu není možno řešit, rozhodovat či v rámci námitky podjatosti procesovat v rámci projednání věcného řešení.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0367361/2021
listy:1 přílohy:
druh: lí/sv:
mmb1es7d2fce73

2952

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

Právnická osoba

Jméno, příjmení / Název společnosti	**České dráhy, a.s.**
Datum narození/ Identifikační číslo	IČ: 709 94 226, DIČ: CZ 709 94 226
Trvalé bydliště/ sídlo	Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, Praha 1
E-mail: schneiderova@gr.cd.cz	tel. č.: 602 425 612
Nejsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou.	

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

Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Staré Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemky p. č. 1338/1, 1338/2, 1338/3, 1338/4, 1338/5, 1338/6,1338/7, 1338/8, 1338/9, 1338/10, 1338/11, 1338/12, 1338/13, 1338/16, 1338/17, 1338/25, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/34, 1338/36, 1340/2, 1356, 1378, 1379, 1380, 1381. Lokalita je vymezena ulicemi Nové sady, Uhelná a Křídlovická
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	SB-4 (Nové sady)

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

- prezentace Architektonicko-urbanistické studie NOVÉ SADY BRNO, 2020,
- vyjádření k architektonicky-urbanistické studii NOVÉ SADY BRNO.

počet příloh: 2 celkový počet stran všech příloh: 63 (= 60 + 3)
příloha je dodána na CD nosiči v elektronické podobě poštou.

LOKALITA BÝVALÉHO UHELNÉHO NÁDRAŽÍ

Současný stav

Jedná se o lokalitu bývalého uhelného nádraží. Součástí lokality je mimo jiné soubor historických staveb technické infrastruktury obsahující např. budovu bývalého depa, výtopnu, vodárenskou věž, kruhové vahadlo točny v tělese náspu před depem, trojici železničních náspů včetně jejich ukončovacích zdí, dvojici zaklenutých tunelů v tělese východního náspu, administrativní drážní budovu a dva drážní objekty.

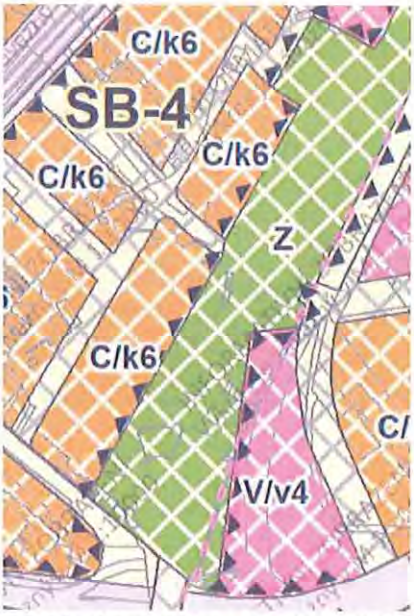
Stav dle platného územního plánu města Brna

Část pozemků je umístěna v návrhové ploše BO (plochy stavební všeobecného bydlení, funkční typ všeobecného bydlení). Zbylá část pozemků je umístěna v návrhové ploše ZP (plochy nestavební volné, plocha městské zeleně, funkční typ plochy parků). Točna je umístěna v návrhové ploše OK (plochy pro veřejnou vybavenost, funkční typ kultura).

Obr. 1: Platný územní plán města Brna

Stav dle původního návrhu nového územního plánu

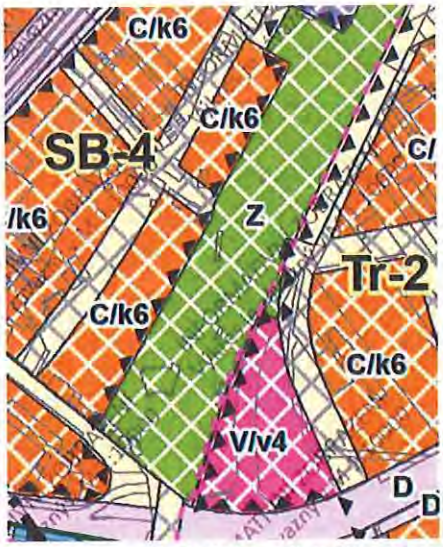
V původním návrhu územního plánu byly plochy plánovány jako plochy C/k6 (plochy smíšené obytné). Zbytek dané lokality byl navržen jako plocha Z (plocha městské zeleně).



Obr. 2: Původní návrh územního plánu města Brna

Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu

V dané lokalitě došlo ke zvětšení plochy V/v4 (plocha veřejné vybavenosti) v rozvojové lokalitě Tr-2 Nová čtvrť Trnitá zmenšením plochy zeleně v sousední rozvojové lokalitě SB-4.. Podatel v minulosti analogicky vznesl námitku k potřebě obdobného rozšíření zastavitelných ploch rozvojové lokality SB-4 až k historickému viaduktu, tak jako se stalo na městských pozemcích na druhé straně dnešní železniční dopravní cesty.



Obr.3: Aktualizovaný návrh územního plánu města Brna

PRÁVNÍ ZÁJEM PODATELE NA ŘEŠENÍ DANÉHO ÚZEMÍ

České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, Praha 1, jsou vlastníkem významného množství pozemků a jiného nemovitého majetku v dané lokalitě, které je v dnešní době využíváno zejména pro železniční dopravní infrastrukturu; ve výhledu vzhledem k plánovanému přesunu hlavního nádraží jižním směrem **budou tyto pozemky uvolněny pro jiné funkční využití**.

Brno new station development, a.s., IČO: 27723607, se sídlem Benešova 703/21, Brno, má se společností České dráhy, a.s., uzavřenou smlouvu ze dne 22. 12. 2008, na základě které **má předkupní právo na všechny dotčené pozemky**. Brno new station development, a.s., se, za předpokladu naplnění této smlouvy,v budoucnu stane vlastníkem všech pozemků, jichž se tyto námitky či připomínky týkají.

NÁMITKY

Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Podle relevantní judikatury (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009-54) se může soud námitkou omezení vlastnických a jiných věcných práv spočívající v určení funkčního využití pozemků v novém územním plánu obce zabývat v řízení podle § 101a a násl. soudního řádu správního pouze tehdy, vyslovil-li vlastník dotčených pozemků v procesu přijímání a schvalování nového územního plánu obce své námitky nebo připomínky proti novému funkčnímu využití pozemků, a tedy **obci umožnil se s těmito výhradami seznámit a reagovat na ně prostřednictvím vypořádání námitek nebo připomínek dle § 53 odst. 1 stavebního zákona.**

S ohledem na výše uvedené tímto podáváme následující aktualizované námitky, a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na znění všech námitek společnosti České dráhy, a. s., již v minulosti podaných k této lokalitě (viz námitky k původnímu návrhu územního plánu a připomínky, resp. námitky k územní studii „Jižní čtvrť").

Konkrétně:

- **požadujeme zvětšit plochu rozvojové lokality SB-4 směrem k historickému viaduktu;**
- **požadujeme revizi funkčního využití pozemků – plochy městské zeleně;**
- **požadujeme proporcionálně vážit veřejné a soukromé zájmy v území a nediskriminovat soukromé vlastníky na úkor vlastníků veřejných;**
- **vznášíme námitku systémové podjatosti.**

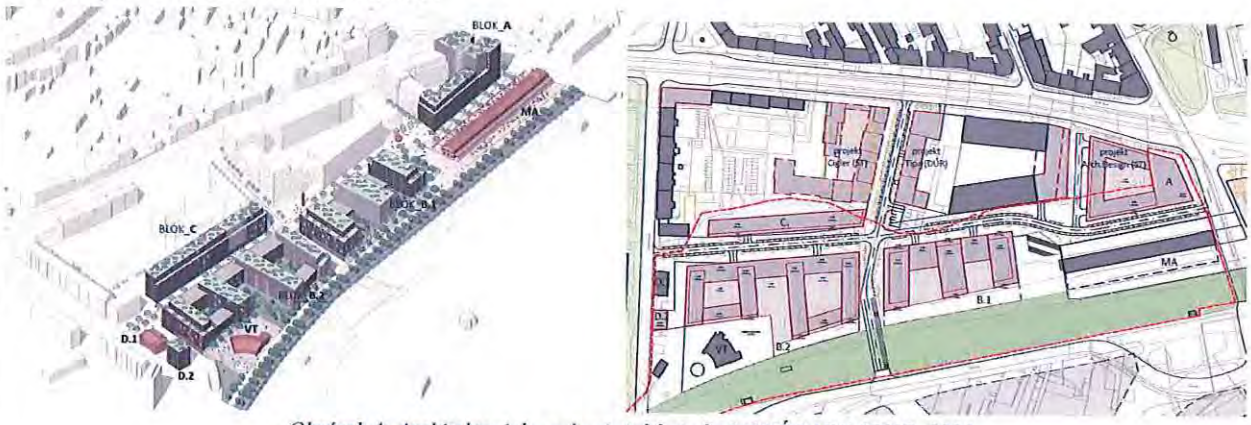
ZDŮVODNĚNÍ

Zvětšení rozvojové lokality SB-4 směrem k historickému viaduktu

V upraveném návrhu nového územního plánu je rozvojová lokalita charakterizována jako přestavbové území, ve kterém jsou **navrženy plochy smíšené obytné s cílem vytvořit polyfunkční část města v návaznosti na protější zástavbu Nových sadů a železničního viaduktu**. Ten se stane rozhraním Starého Brna a nově založené čtvrti Trnitá. Lokalita navazuje na rozsáhlé plochy městské zeleně (park na bývalém železničním viaduktu), které budou sloužit pro rekreaci a ztotožnění se s místem budoucích obyvatel.

S výše uvedenou charakteristikou této lokality v zásadě souhlasíme, proto podavatel pořídil v návaznosti na tento záměr města architektonicko-urbanistickou studii NOVÉ SADY BRNO, CMC ARCHITECTS, 2020 která jednoznačně doporučila stavebně využít uvolněný prostor a rozšířit plochy C/k6 (stavební plochy smíšené) až k historickému viaduktu.

1

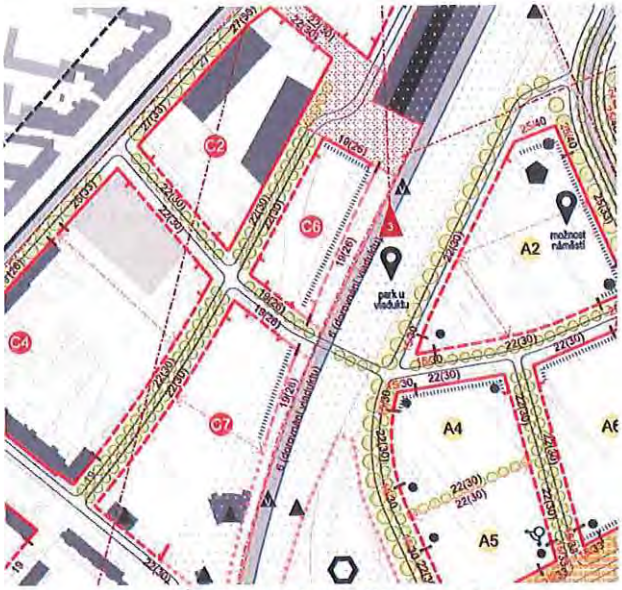


1

Obrázek 4: Architektonicko-urbanistická studie NOVÉ SADY BRNO, 2020

Autor studie: CMC ARCHITECTS, a.s.

Takové rozšíření rozvojové lokality SB-4 bylo konzultováno a připravováno v součinnosti s Kanceláří architekta města Brna (KAM) a bylo součástí akceptovaných podkladů k Územní studii „Jižní čtvrť" – viz výřez z výkresu Regulativů ÚS Jižní čtvrť



Obr. 5: ÚS Jižní čtvrť, B.09 Výkres regulativů

Navázání na budoucí zástavbu a rozšíření parteru blíže k plánovanému parku na tělese historického viaduktu zvýší atraktivitu dané lokality, aniž by byla narušena funkce zamýšleného zeleného bulváru. Takové řešení se jeví jako ekonomické a logické využití daného území. Navíc dává možnost v tomto přestavbovém území **vytvořit zdání přirozeně rostlé fronty domů a navázat na uliční čáru** zahájenou existujícím objektem „Malá Amerika". 1

1

Investiční záměr podatele

V dané lokalitě plánujeme výstavbu nového bytového komplexu a ve svých investičních záměrech jsme vycházeli ze záměrů města Brna, jehož cílem je podle schválené Územní studie „Jižní čtvrť" vytvoření územních podmínek pro vybudování živé a zabydlené městské čtvrti. V návaznosti na zpracovanou ÚS „Jižní čtvrť" žádáme o rozšíření zastavitelné plochy smíšené obytné C směrem k viaduktu dle uliční čáry z výkresu B.09 Výkres regulativů.

Obr.6: Návrh úpravy územního plánu města Brna

Respektování zájmů soukromých vlastníků

Přestože souhlasíme, že vytvoření/zachování odpovídajícího veřejného prostoru, a zejména zelené infrastruktury v centru města, je nepochybně žádoucí, máme za to, že při plánování jeho rozsahu **musí být zohledněny komplexně vlastnické vztahy v daném území, a to jak stávající, tak i případné budoucí**. Ignorování této skutečnosti může mít paradoxně za následek petrifikaci řešeného území, čím se proces územního plánování zcela míjí zamýšleným účinkům.

Žádný vlastník nemovité věci nemůže být nikdy donucen odstranit své stavby na úkor realizace městské zeleně. Může tak dojít k zablokování revitalizace celé lokality, neboť současné stavby nebudou moct být jakkoli modernizovány a ochota vlastníků investovat do takového majetku nebude velká. Ani institut předkupního práva dle stavebního zákona nemůže vlastníky donutit své pozemky prodat za účelem zřízení parku. (K navrženému předkupnímu právu P/Z/0010 se vyjádříme dále.)

Návrh územního plánu tedy nezohledňuje vlastnictví pozemků, které je pro budoucí využití ploch k veřejně prospěšným stavbám/využití nezbytné.

Plánování veřejných prostranství nesmí být v první řadě diskriminační a už vůbec nesmí explicitně zvýhodňovat veřejné vlastníky na úkor těch soukromých, kterým je pak omezováno jejich zákonné vlastnické právo v řešeném území. Zdá se být diskriminační, pokud plochy např. městské zeleně jsou navrhovány převážně na pozemcích soukromých vlastníků, když v té samé lokalitě jsou ve prospěch zpracovatelí blízkých subjektů navrhovány plochy komerčně využitelné. Nadto, pokud takové řešení není náležitě zdůvodněno. Jako příklad lze uvést pozemky v k. ú. Trnitá p. č. 815/1 (vlastník Brněnské komunikace, a. s.) a p. č. 815/2 (vlastník město), kde upravený návrh nového územního plánu právě rozšiřuje zastavitelnost ploch ve veřejném majetku.

2 Prakticky všechny pozemky vlastněné v současnosti Českými drahami, a.s., a nyní využívané jako železniční dopravní cesta, jsou tak navrženy do ploch městské zeleně či navrženy k zatížení předkupním právem (zde P/Z/0010). Zpracovatel zřejmě vychází z mylné premisy, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví veřejnoprávní korporace (České dráhy, a.s.), z čehož zpracovatel návrhu územního plánu patrně dovozuje, že tyto pozemky musejí sloužit jen veřejným potřebám bez ohledu na ekonomickou životaschopnost a funkční využití. 2

Proti danému postupu by nešlo nic namítat, pokud by se však jednalo skutečně o pozemky ve vlastnictví veřejnoprávní organizace. V tomto případě – s ohledem na výše zmíněnou smlouvu mezi Českými drahami, a.s., a Brno new station development, a.s. – jsou, a nadále budou, pozemky ve vlastnictví osoby soukromoprávní a jejich využití čistě k účelům „veřejně prospěšným" bude ekonomicky zcela ztrátové. Například výsadba a údržba městské zeleně je z podstaty věci na pozemcích soukromého vlastníka vyloučena, když se jedná o funkční využití zcela ztrátové, byť společensky jistě přínosné. Vymezení ploch zeleně na pozemcích soukromého vlastníka tak povede pouze k tomu, že plánovaná zeleň nikdy v dané lokalitě nebude, tak jak tomu bylo posledních 25 let, kdy dotčené plochy sice byly funkčním využitím určeny jako zeleň, nicméně fakticky tam nikdy nebyla.

Diskriminace je nejvíce zřejmá z vymezení ploch předkupního práva a vyvlastnění, které jsou umisťovány výhradně na pozemcích Českých drah, a.s. (srov. další připomínky Brno new station development, a.s., a námitky Českých drah, a.s.).

Judikaturou Nejvyššího správního soudu, týkající se soudního přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem, byl vytvořen tzv. algoritmus soudního přezkumu, který zmiňuje rovněž otázku diskriminace (viz rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č. 740/2006 Sb. NSS).

Ačkoli správní soudy nejsou oprávněny posuzovat vhodnost funkčního využití konkrétní lokality, nic jim nebrání též posoudit, zda zvolené řešení není v rozporu s požadavky hmotného práva, popř. zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o **řešení ve vztahu k podateli zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** (tzv. pátý krok algoritmu přezkumu opatření obecné povahy).

2

Správní soudy jsou tedy povolány zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a (z toho plynoucím) omezením dotčených vlastníků nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v § 18 stavebního zákona. **Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé** (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76, obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil již v rozsudku č. j. 2 Ao 4/2008-88).

2

Revize funkčního využití pozemků – ploch městské zeleně

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdější předpisů, se plochy s rozdílným způsobem využití stanovují zásadně podle vyhláškou předpokládaných kategorií. Jako plochu s jiným způsobem využití, než předpokládá § 4 až § 19 zmíněné vyhlášky, lze **ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán**. Vzhledem k tomu, že vyhláška plochu městské zeleně jako samostatnou kategorii plochy nezná, musí být potřeba jejího explicitního zavedení řádně zdůvodněna v textové části upraveného návrhu nového územního plánu.

Zde se přitom domníváme, že zpracovatel nejen že dostatečně nezdůvodnil potřebu realizace takto rozsáhlých specifických ploch, ale nejedná se ani o nutný *zvlášť odůvodněný případ*.

3

Potřeba veřejné zeleně v řešené lokalitě nepochybně je, nicméně ze všech podkladových materiálů návrhu nového územního plánu vyplývá jistá logika v podobě transformace opouštěné železniční dopravní cesty na zelený koridor vedoucí přestavbovým územím.

3

Podle našeho názoru není přípustné, aby vytvořená kategorie plochy městské zeleně byla jakousi zbytkovou kategorií ploch, jenž bez hlubšího významu a řádného zdůvodnění pokrývá libovolné plochy v řešeném území.

V této souvislosti dále znovu upozorňujeme, že upravený návrh nového územního plánu představuje (oproti stávajícímu územnímu plánu a schválenému konceptu) nové, zjednodušené rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití, a zejména rozvolňuje regulativy podmíněné přípustnosti hlavního a vedlejšího využití.

Obáváme se, že předpokládaný efekt uvolnění regulativ bude v konečném důsledku kontraproduktivní; díky vágnímu popisu podmínek pro umístění záměru v návrhové ploše – kdy přípustnost funkce je posuzována pouze podle subjektivní *míry přiměřené charakteru lokality* a rozhodující slovo je přesunuto na správní orgán v následujícím územním řízení – **lze předpokládat množství sporných správních řízení o umístění stavby**, které budou muset být řešeny formou odvolání či případně soudním sporem.

Námitka systémové podjatosti

Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé. Dále při použití ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého **každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.**

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu **úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že** „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku **tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky** (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).

4

4

Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. systémové riziko podjatosti. Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná **nadkritická míra systémového rizika podjatosti**. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu.

NSS ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. **Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodními počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.**

Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, **vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu v dané lokalitě.** Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s., což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě umístěny na pozemky města Brna, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele.

V Praze, dne	Podpis: Ing. David Olša Digitálně podepsal Ing. David Olša Datum: 2021.06.28 22:26:15 +02'00' .....

Kancelář
architekta
města Brna

V Brně dne 13.7.2020
čj: KAM-2020-045/1
vyřizuje: Ing. arch. Michaela Deferová
e-mail: deferova.michaela@kambrno.cz
tel: +420 722 934 948

CMC architects a.s.
Akad. arch. Vít A. Máslo
Jankovcova 1037/49
170 00 Praha 7 - Holešovice

Vyjádření k architektonicko-urbanistické studii „Nové Sady Brno"

Kancelář architekta města Brna, p.o., Zelný trh 331/13, 602 00 Brno, obdržela k vyjádření architektonicko-urbanistickou studii „Nové Sady Brno", zpracovanou 17.06.2020 CMC architects, a.s., Jankovcova 1037/49, 170 00 Praha 7 – Holešovice.

Posouzení souladu záměru s Územní studií Jižní čtvrť po jednotlivých blocích:

BLOK A (C1 - ÚS JČ)

- Půdorysná stopa bloku je v souladu s ÚS JČ
- Na základě prověření touto architektonickou studií bude ÚS JČ doplněna v bloku C1 o dorovnávací nároží (8 podlaží)
- Při splnění následujících podmínek a prokázání vhodnosti záměru je možné uvažovat s povolením výškového akcentu v oblasti křižovatky (JČ blok C1), ne však v rozsahu, který je prezentován v arch. studii, protože prezentovaný rozsah brání pohledům a měřítkem nerespektuje okolní zástavbu – je třeba projednat s NPÚ a OPP MMB.
    - Prověření pohledů vyznačených ve studii JČ (na Petrov) zakreslením do fotografie nebo ve 3D modelu
    - Pohled/řezopohled zahrnující současnou vedlejší výstavbu (zejm. nároží ul. Hybešova a Nové sady/Nádražní) a pohled z bašt Petrova na tuto křižovatku
- V každém bloku je třeba splnit 30 % zeleně (i na zvednuté podnoži)

BLOK C (C3 + C4 - ÚS JČ)

- Půdorysná stopa je v souladu s ÚS JČ
- Výšky objektů (21 výška římsy, 29 maximální výška vč. ustoupených podlaží) splňují regulativy (limit římsy 22 m, celková 30 m) ÚS JČ

BLOKY B.1 + B.2 (C6 + C7 - ÚS JČ)

- Půdorysná stopa je v souladu s ÚS JČ
- Výšková regulace směrem do ulice směr ul. Nové sady je splněna
- Počítat s etapizací bloků (jejich následnou dostavbou) – bloky jsou částečně v ploše budoucí soutěže o podobu parku u viaduktu (ve výkrese B.09 regulativy vyznačena čárkovanou zelenou čarou)
- Půdorysná stopa bude zpřesněna soutěží, poloha a stav uvažovaného viaduktu budou v době soutěže známy

Kancelář
architekta
města Brna

- Lokální výškový akcent může být povolen při prokázání dodržení hodnot a konceptu v území
- V každém bloku má být splněno min. 30 % bydlení (nesplňuje blok C6/v arch. Studii B.1)
- V každém bloku je třeba splnit 30 % zeleně (i na zvednuté podnoži)

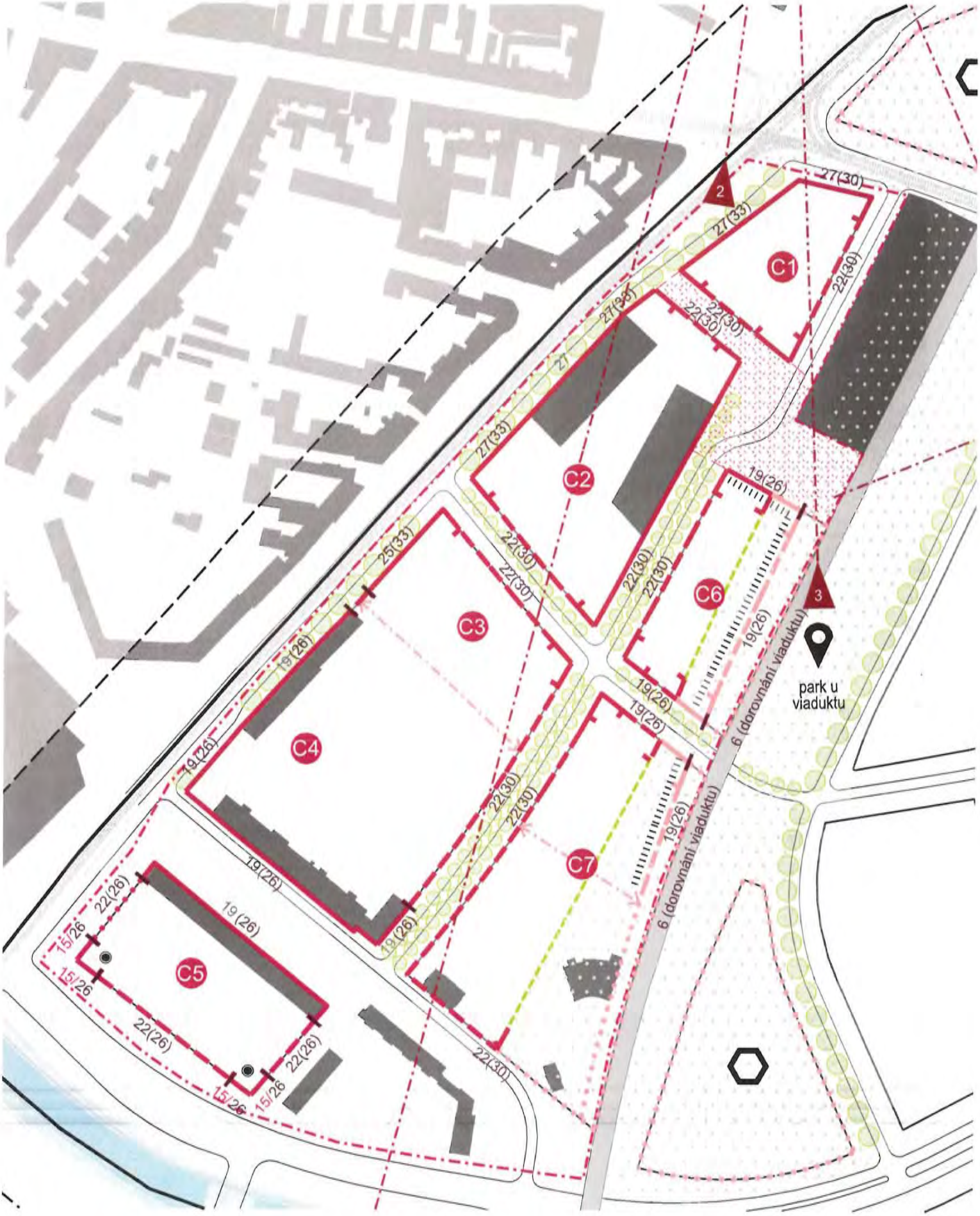
S pozdravem

[redacted]

doc. Ing. arch. Michal Sedláček
ředitel KAM,p.o.

Přílohy:

- Výřez z výkresu regulativů ÚS Jižní čtvrť 06/2020


C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7
2
3
27(30)
27(33)
22(30)
19(26)
25(33)
22(26)
15/26
6 (dorovnání viaduktu)
park u viaduktu

NOVÉ SADY BRNO

ARCHITEKTONICKO - URBANISTICKÁ STUDIE

CMCARCHITECTS

14.08.2020

NOVÉ SADY BRNO

ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÁ STUDIE

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
Nové Sady Brno

ZADAVATEL
Brno new station development a.s.
Benešova 703/21
602 00 Brno
IČ: 277 23 607

ZPRACOVATEL
CMC architects, a.s.
Jankovcova 1037/49
170 00 Praha 7- Holešovice
IČ: 261 45 359
Kontaktní osoba Ing. arch. Evžen Dub
evzen.dub@cmca.cz

Autoři návrhu:
Akad. arch. Vít Máslo, ČKA
Dipl. arch. David R. Chisholm, ČKA

Projekční tým:
Ing. arch. Pavel Paseka, ČKA
Ing. arch. Jan Svoboda
Ing. arch. Anna Peteráková

DATUM ZPRACOVÁNÍ
02-08/2020

OBSAH

01_TEXTOVÁ ČÁST

02_ANALÝZA ÚZEMÍ A PODKLADŮ (ÚP/ÚS/archiv)

03_SROVNÁVACÍ TABULKA BILANCÍ

04_NÁVRHOVÁ ČÁST (koncept / situace / půdorysy)

05_PROVĚŘOVANÉ VARIANTY ZÁSTAVBY
(nerespektující stav ani návrh ÚPmB, ani ÚS)

06_VIZUALIZACE (hmotové řešení)

07_TABULKA BILANCÍ A ETAPIZACE

01_textová část

NOVÉ SADY BRNO

ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÁ STUDIE

Architektonicko urbanistická studie řeší v detailnějších souvislostech prostorové a provozní vztahy v území Nové Sady Brno na pozemcích Českých drah. Toto užší řešené území je vymezeno ulicemi Úzká, Nové Sady, Křídlovická a Uhelná. V tomto území jsou prověřeny možnosti rozvoje vzhledem ke všem známým souvislostem, blízkým nebo přímo navazujícím záměrům. Prezentované řešení vychází z platného územního plánu města Brna (ÚPmB), s tím, že v konkrétních místech již predikuje či navrhuje úpravy v rámci změny ÚPmB. Mělo by tak dojít k narovnání nevhodných řešení způsobených jak samotným ÚPmB, tak dalším navazujícím rozhodováním v lokalitě. Cílem by měl být návrh logické, geometricky jednoduché a funkčně promíšené regulace území.

Prověřovací studie také zohledňuje základní prostorové a kompoziční vztahy rozpracované v projednávané územní studii zpracovávané Kanceláří architekta města Brna (KAM). Tato územní studie není evidovaným územně plánovacím podkladem a je stále ve fázi zpracovávání. Vzhledem k detailnímu prověření celého území jsou tedy v několika konkrétních místech doporučeny úpravy ÚS (úprava trasování stavebních čar, lokální upuštění od požadavku na ustoupená podlaží apod.). V obecném principu jsou ovšem obě studie v souladu.

Velkou nejasností v celém území je násyp drážního tělesa. Existuje několik variant, jak bude celý tento prostor v budoucnu řešen. Žádná z nich ovšem není jednoznačná, což komplikuje koncepční uvažování o rozvoji celého území i samotné projekční práce. V prezentové achitektonicko-urbanistické studii je znázorněna varianta, která uvažuje s existencí a částečným odhalením historického viaduktu, který by měl být v zemním valu zachován. Z druhé strany je pak naržena zástavba přiléhající k tomuto viaduktu. Počítáme ovšem i s možností, že celý násyp zůstane v současném rozsahu a k odhalení viaduktu nedojde.

V místě dnešního vedení železničního kolejiště je pak uvažováno s vytvořením lineárně orientovaného veřejného prostranství, které vede dále SV směrem k budově hlavního nádraží prakticky až k Malinovského náměstí. Toto velkoryse pojaté veřejné prostranství s celoměstským významem je koncipováno jako kombinace zpevněných a nezpevněných ploch s doplňky odkazujícími na industriální a železniční historii místa. Samostatným tématem, které bude nutné prověřit v navazujícíh projekčních fázích, je příčné dopravní propojení procházející skrz železniční val. Základní urbanistickou koncepcí je vytvořit ucelené přehledné městské prostření, které pomůže vytvořit plnohodnotný městský charakter lokality a to i přes řadu dnes existujících komplikací jako složité majetkoprávní vztahy, nekoncepčnost stávajícího ÚPmB či blízkost železničního koridoru a obecně existující drážní provoz.

V takovéto lokalitě se snažíme navrhnout základní členění na blokovou strukturu směrem do města – k ulici Nové Sady a volnější otevřenou blokovou strukturu směrem ke stávajícímu drážnímu náspu. U něj se výhledově předpokládá transformace na parkové využití či případně jeho částečné odstranění a odhalení historického železničního viaduktu. V každém případě výhledově není počítáno s dlouhodobým zachováním kapacitní železniční dopravy v námi řešeném území. Našim záměrem je propojit budoucí rekreační podobu nynějšího železničního náspu s polootevřenými vnitrobloky přilehlých budov. Takováto kombinace zajistí atraktivní prostředí a dostatek příležitostí pro vybavenost jak pro obyvatele tak i uživatele celého území.

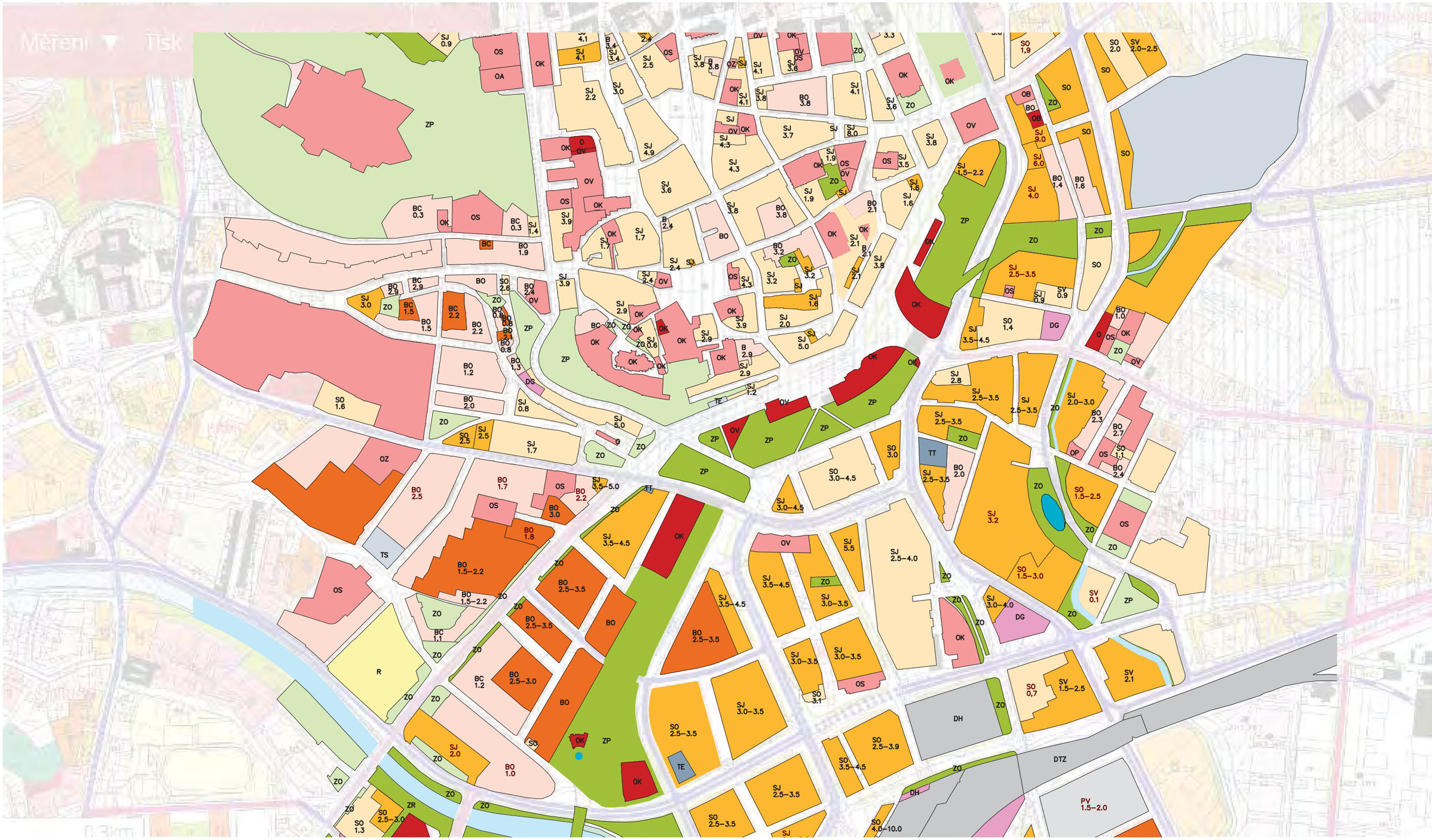
Unikátní roli v této lokalitě hrají historické stavby jako objekt vlakové točny či naprosto dominantní budova Malé Ameriky. Ta by měla být transformována do podoby, která zajistí její společenské i ekonomicky efektivní využití. Jedině tak je možné takto rozsáhlou památku přivézt zpět k životu. Z tohoto důvodu navrhujeme kombinaci kulturního využití, nájemních prostorů a ateliéru/co-workingu/kanceláří. Tato funkční směs je více než důstojnou náplní pro tento jedinečný objekt. Důležitým aspektem je soulad se stávajícím ÚPmB, který definuje využití pouze jako kulturu, což v reálu nemůže zajistit potřebné finance na rekonstrukci ani na provoz. V úvahu tedy připadá změna využití v rámci nově připravovaného Územního plánu.

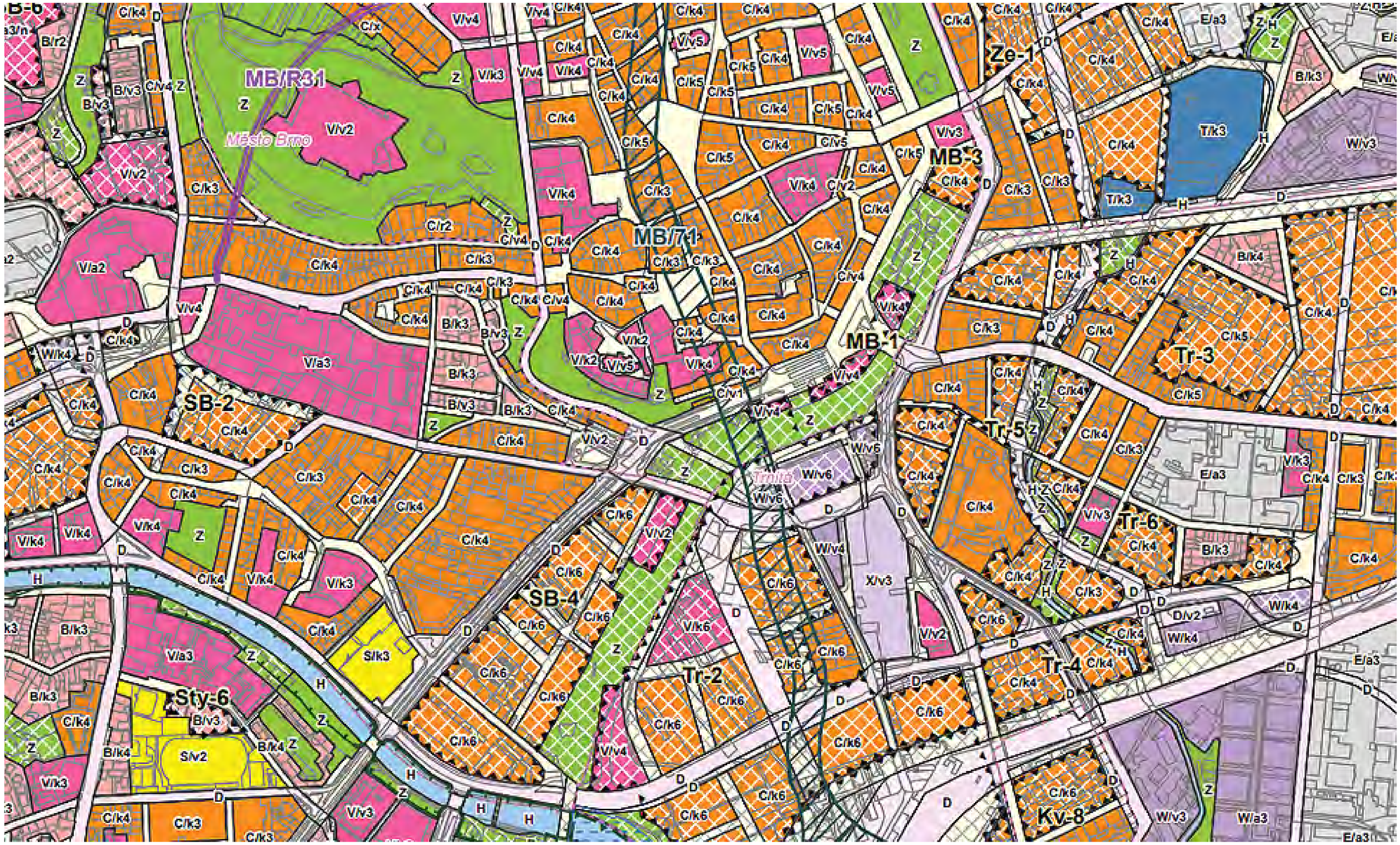
Budova Malé Ameriky, jako jediná v řešeném území, podléhá památkové ochraně (kulturní památka - industriální dědictví) jako součást celého souboru budov Hlavního vlakového nádraží v Brně. Ač nejsou zatím památkově chráněné, historicky signifikantní jsou také budovy bývalého depa s výtopnou a vodárenskou věží, přilehlá kruhová vahadlová točna navazující na příjezdový železniční most s kamennou opěrou a litinovými sloupy, trojice železničních náspů s ukončujícími čelními zdmi, rovný železný most příhradové konstrukce na středovém hranolovém kamenném pilíři, dvojice zaklenutých tunelů v tělese východního náspu, bývalá administrativní drážní budova (nyní Astor park) a v neposlední řadě drážní objekty na p.p.č. 1378, 1381, 1358/2. V době vypracování této studie v území probíhá řízení o prohlášení těchto objektů za kulturní nemovité památky. Ač chápeme záměr ochrany průmyslové nádražní historie, je dle našeho názoru absolutně neadekvátní uvažovat o památkové ochraně zemních náspů. Když upustíme od polemiky, zda vůbec a případně jakou mají tyto zemní valy památkovou hodnotu, je nutné si uvědomit, že jejich poloha je přímo v kolizi se všemi dlouhodobě uvažovanými záměry na rozvoj této části města. Včetně námi prezentované studie. Odstranění trojice těchto železničních náspů je tedy naprosto nezbytný zásah pro další možný rozvoj v území a umožnění budoucí výstaby. V této studii ovšem dále počítáme se zachováním ostatních zmíněných objektů a jejich konverzí na společensky adekvátní využití.

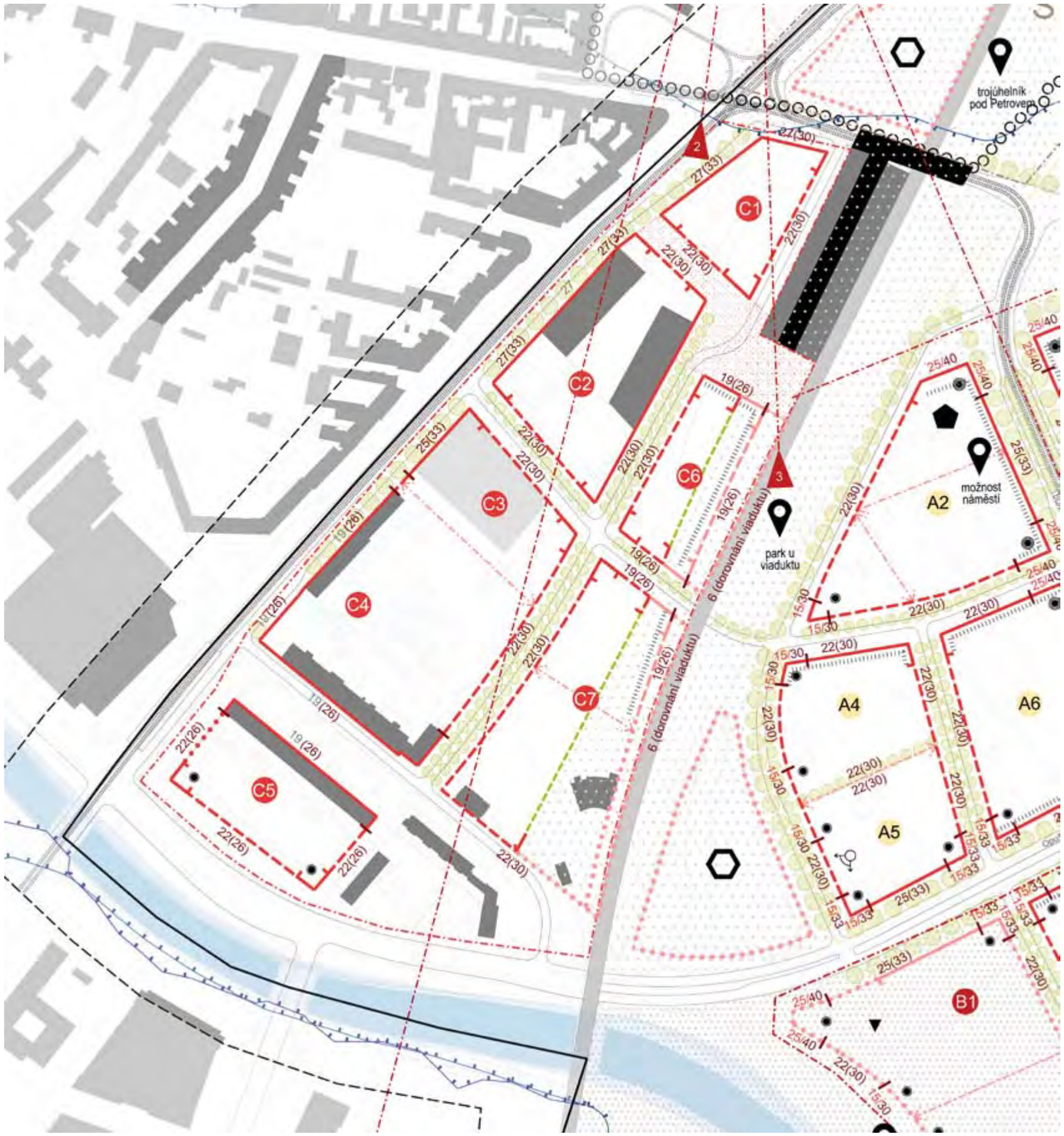
Architektonicko urbanistická studie dále v širších souvislostech prověřuje uspořádání celého pásu podél existující železnice směrem k budově stávajícího hlavního vlakového nádraží a dále až ke křížení ulic Koliště/Benešova. Pro toto území byl stávajícím uzemním plánem zvolen koncept „parku se solitérními veřejnými budovami“. Po bližším prověření se snažíme optimalizovat tento původní záměr a nabídnout řešení, které podpoří uliční prostor směrem k historickému jádru na straně jedné a parkové plochy na straně druhé. Pro dosažení toho cíle je vhodné jasně potvrdit extující uliční čáru v ulicích Benešova, Nádražní a Nové sady, doplnit chybějící zástavbu a zdůraznit tak celoměstskou důležitost těchto ulic. Stávající i nově doplněné objekty by pak měly definovat městské prostředí na jedné straně a park se zelení na druhé. Jasné vymezení obou prostředí s možností jednoduchého pobyhu mezi nimi a maximální vzájemnou provázaností.

Prezentovaný návrh konceptu úpravy celého tohoto pásu tak nově umisťuje celou řadu budov, které mohou plnit všechny požadované funkce od veřejné vybavenosti, kultury, kanceláří až po bydlení. U všech těchto budov se uvažuje aktivní uliční parter. Plnohodnotné město je totiž pouze to celodenně živé a funkčně promíšené, protkané aktivními ulicemi. Stávající ÚPmB by tento cíl nezajistil. Rozsah navržené zeleně a solitérní budovy nemají ani celoměstský charakter, ani ekonomické opodstatnění co do funkce a údržby. Nyní je možnost přijít s vhodnějším pozměněným územním plánem a je nutné tuto možnost nepromeškat.

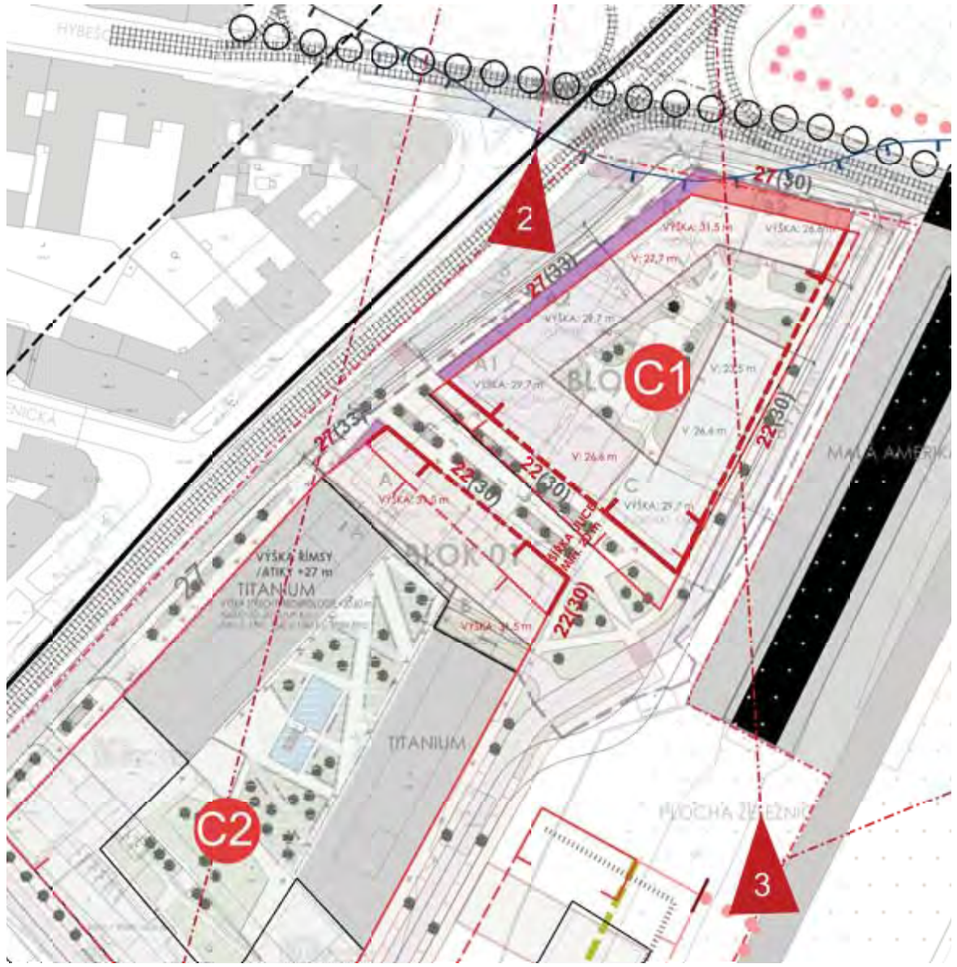
02_analýza území a podkladů


Měření
Tisk


MB/R31
Město Brno
MB/71
MB-3
MB-1
Ze-1
Tr-3
Tr-5
Tr-6
Tr-4
Tr-2
SB-2
SB-4
Sty-6
Kv-8

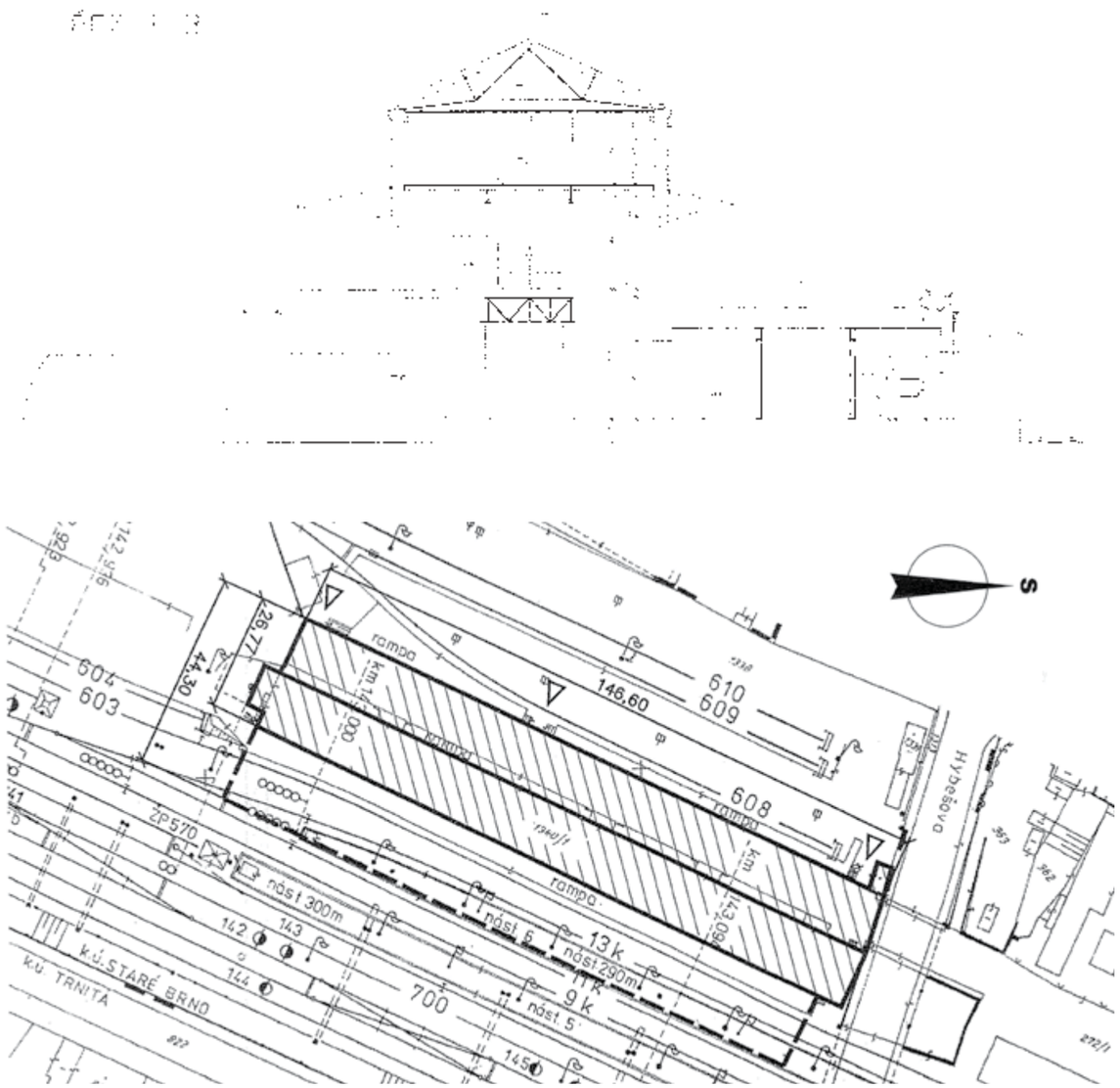


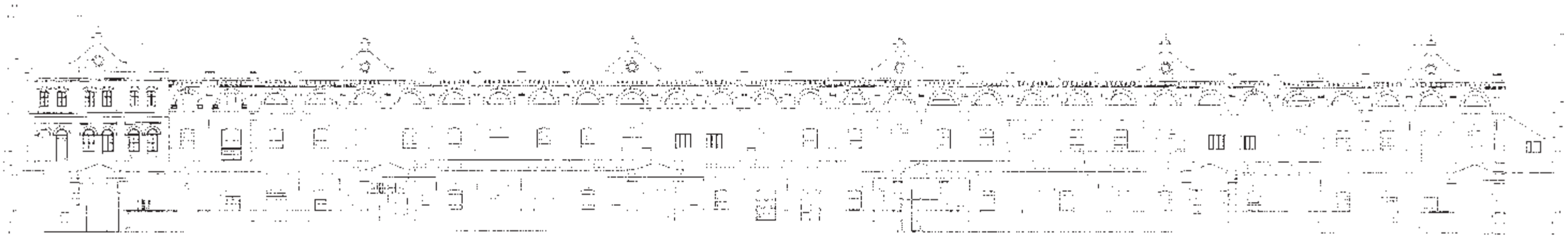
hlavní výkres ÚS Nové Sady



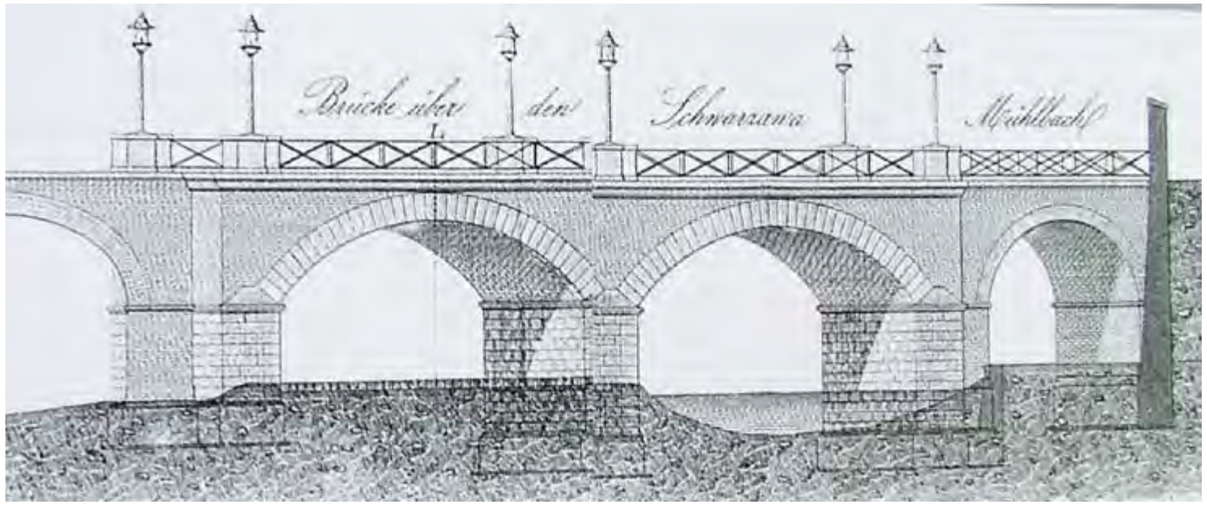
výřez výkresu znázorňujícího požadavky KAM na úpravu ÚS

Brno hlavní


S
610
609
608
603
146,60
rampa
700
13 k
9 k
násl 300m
násl 290m
násl 5
k.ú. STARÉ BRNO
k.ú. TRNITÁ



Krautmarkt
Hôtel Neuhauser
Grand Hôtel
k.k. Finanz Landes Direction
Josefs G.
Kapuciner Platz
Kapuciner Kloster
Hôtel Padowetz
Franzensberg Gasse
Nord bahnhof
Kattelwiese
Schwarzawa Mühlbach
Fabriksgasse


Brücke über den Schwarzawa Mühlbach

03_srovnávací tabulka bilancí

ÚP stav

BLOK	PLOCHA TYP	IPP		m²	HPP
C1	SJ	3,5	4,5	5 159	23 216
C3	BO	2,5	3,5	883	3 091
C4	BO	2,5	3	2 683	8 049
C4	BC		1,2	460	552
C6	BO		3,5	5 797	20 290
C7	BO		3,5	11 265	39 428
C7	SO		3,5	311	1 089
MA	OK				10 381
D1+D2	ZP				156
D3	ZP				360
D4	OK				1 270
D5	SO				930
				26 558	**108 810**

ÚP změna

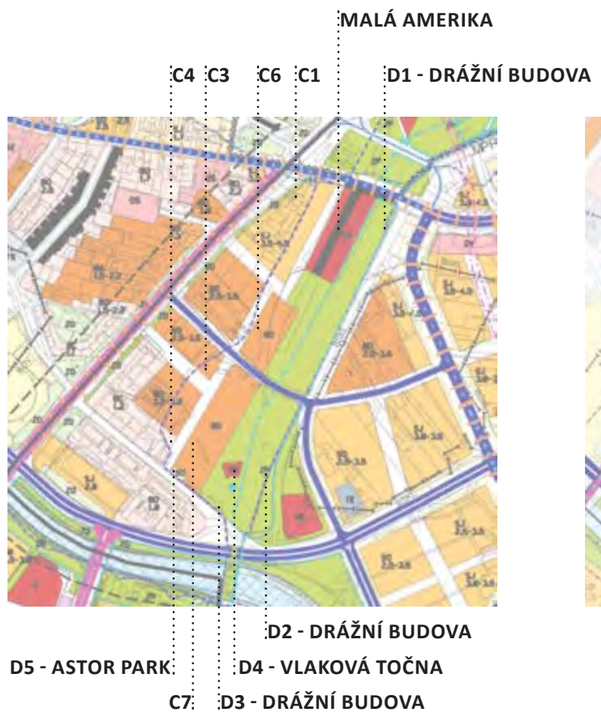
BLOK	PLOCHA TYP	IPP		m²	HPP
C1	SJ	3,5	4,5	5 159	23 216
C3	BO	2,5	3,5	1 267	4 435
C4	BO	2,5	3	2 717	8 151
C4	BC		1,2	270	324
C6	SJ		3,5	5 566	19 481
C7	SJ		3,5	10 516	36 806
MA	OK				10 381
D1+D2	ZP				156
D3	ZP				360
D4	OK				1 270
D5	SO				930
				25 495	**105 509**

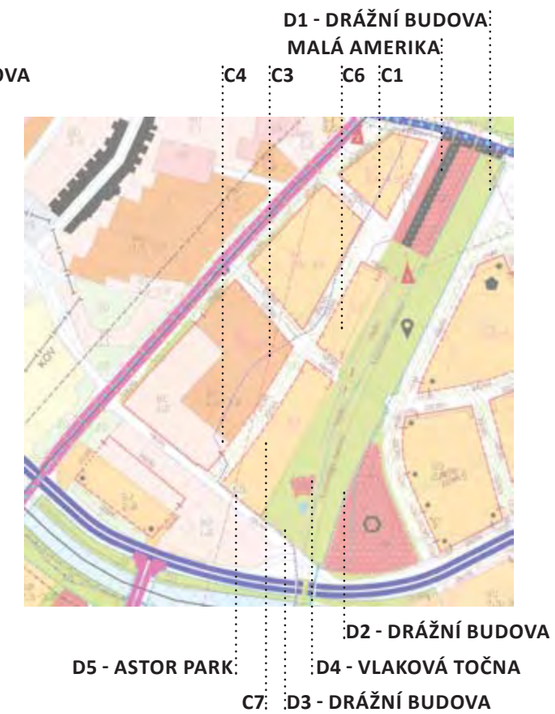
ÚP změna + rozšíření k viaduktu

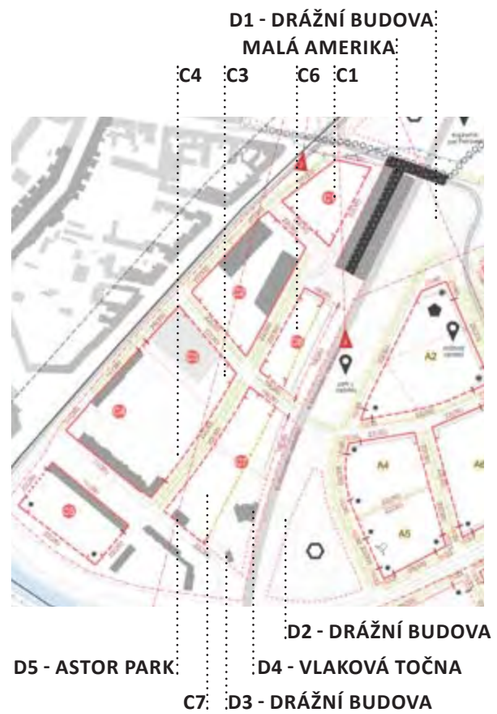
BLOK	PLOCHA TYP	IPP		m²	HPP
C1	SJ	3,5	4,5	5 159	23 216
C3	BO	2,5	3,5	3 800	13 300
C6	SJ		3,5	6 945	24 308
C7	SJ		3,5	12 532	43 862
MA	OK				10 381
D1+D2	ZP				156
D3	ZP				360
D4	OK				1 270
D5	SO				930
				28 436	**117 782**

ÚS

BLOK	TYP	PATRA běžné	plocha	ustoupené	plocha	HPP
C1	admin	7	757	2	733	6 765
C1	admin	5	1 534	2	1 312	10 294
C3	bydlení	5	1 066	2	939	7 208
C4	bydlení	5	2 186	2	2 001	14 932
C4	bydlení	5	277	2	241	1 867
C6	bydlení	5	2 680	2	2 037	17 474
C7	bydlení	5	4 596	2	4 122	31 224
MA	OK	2	1 944	1	6 493	10 381
D1+D2	ZP	2	78			156
D3	ZP	3	120			360
D4	OK	2	635			1 270
D5	SO	3	310			930
						102 861

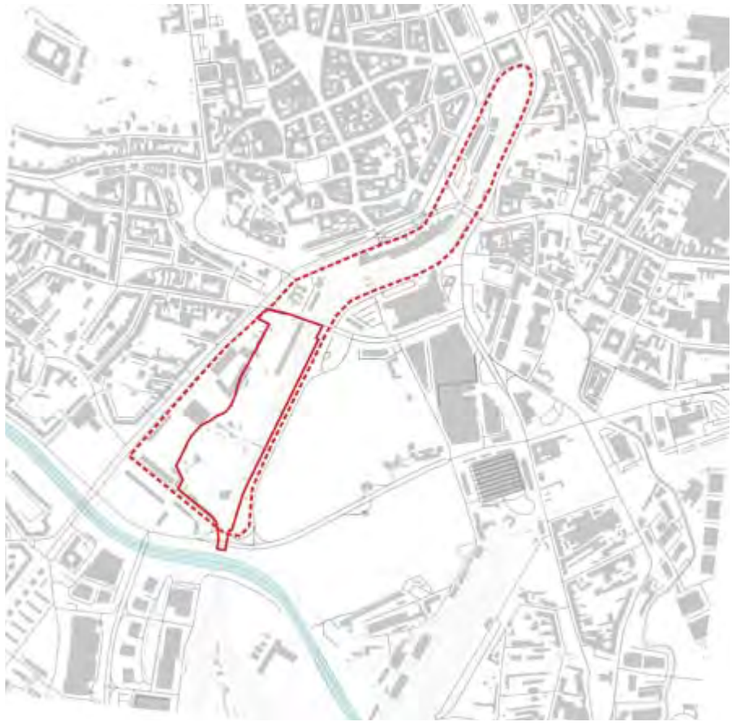




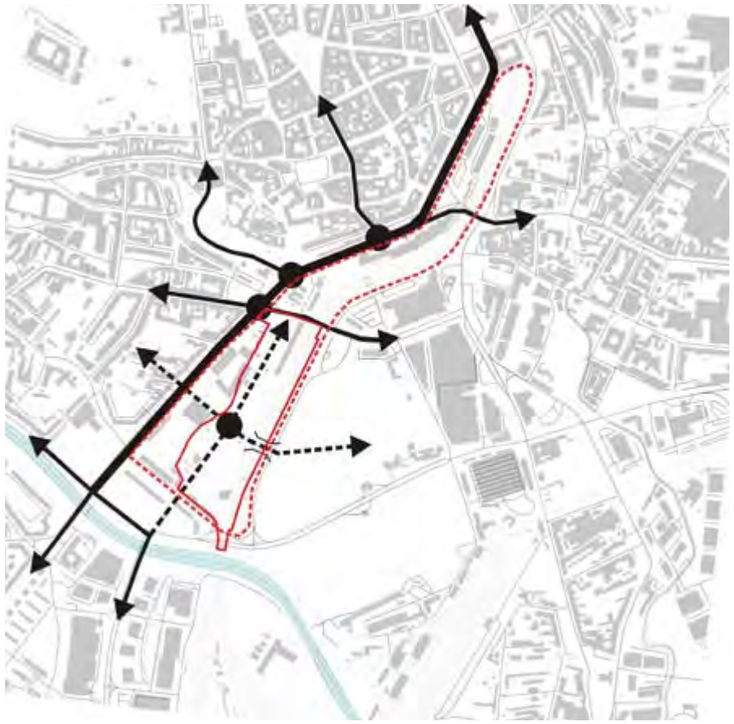


04_návrhová část

01_řešená lokalita nových sadů a okolí

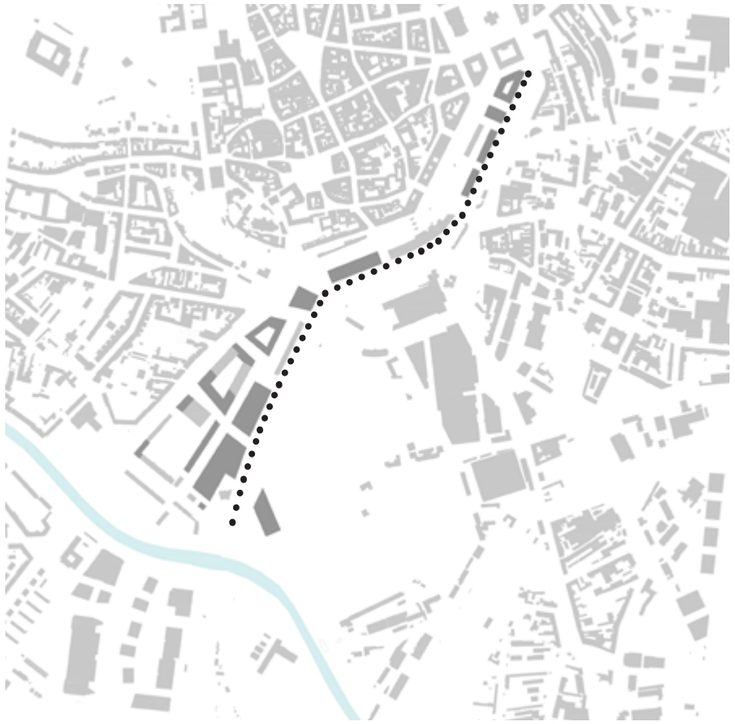


02_širší a užší řešené území



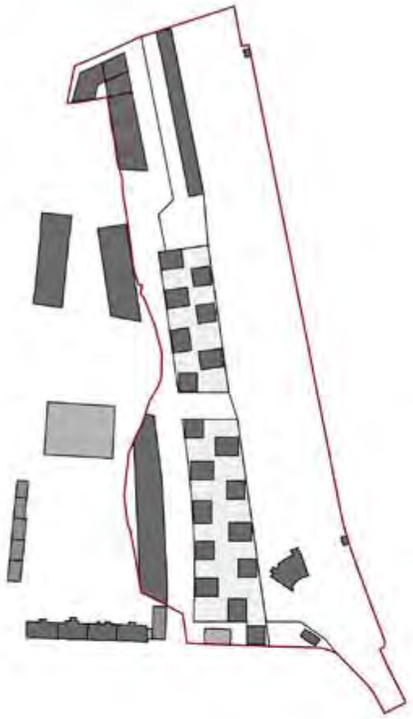
03_analýza stávajících hlavních propojení v území

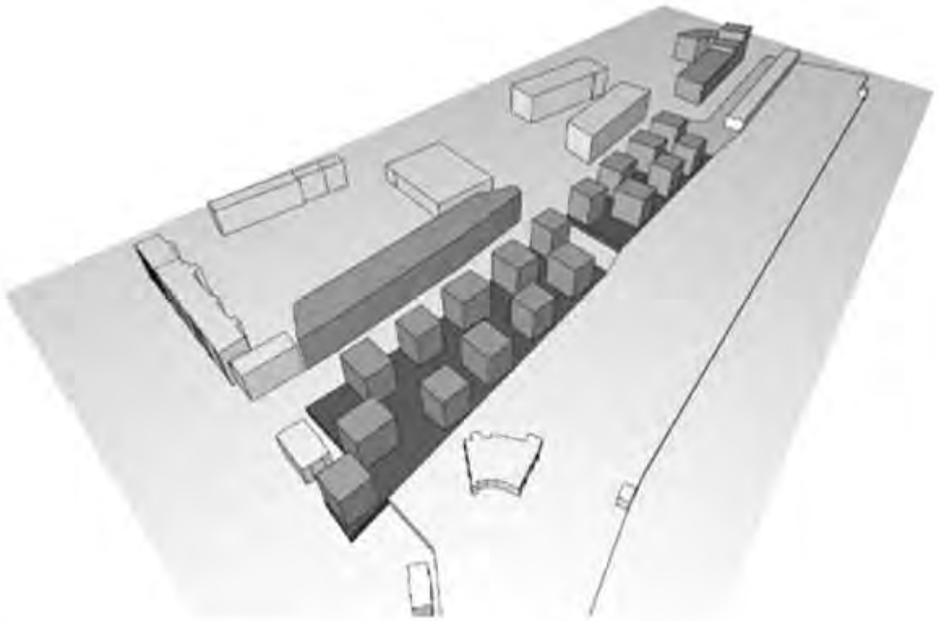
04_objekty určené k demolici



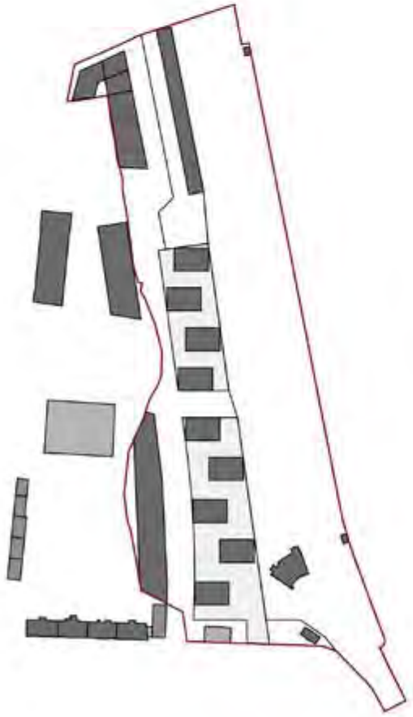
05_koncepční návrh nové zástavby

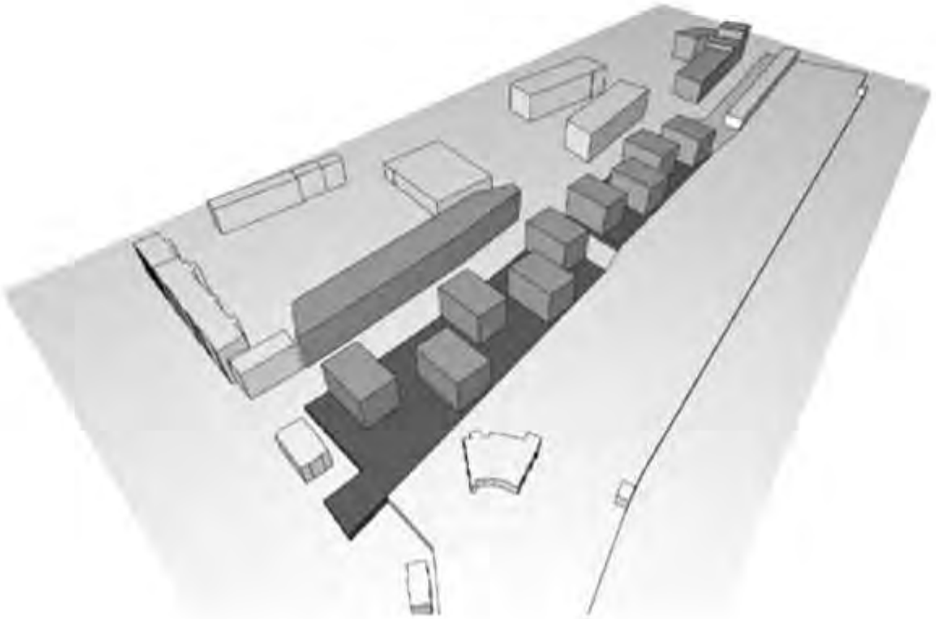
06_výsledná podoba řešeného území



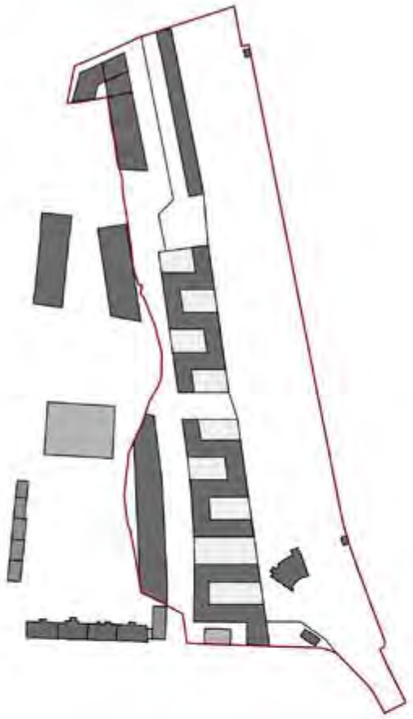


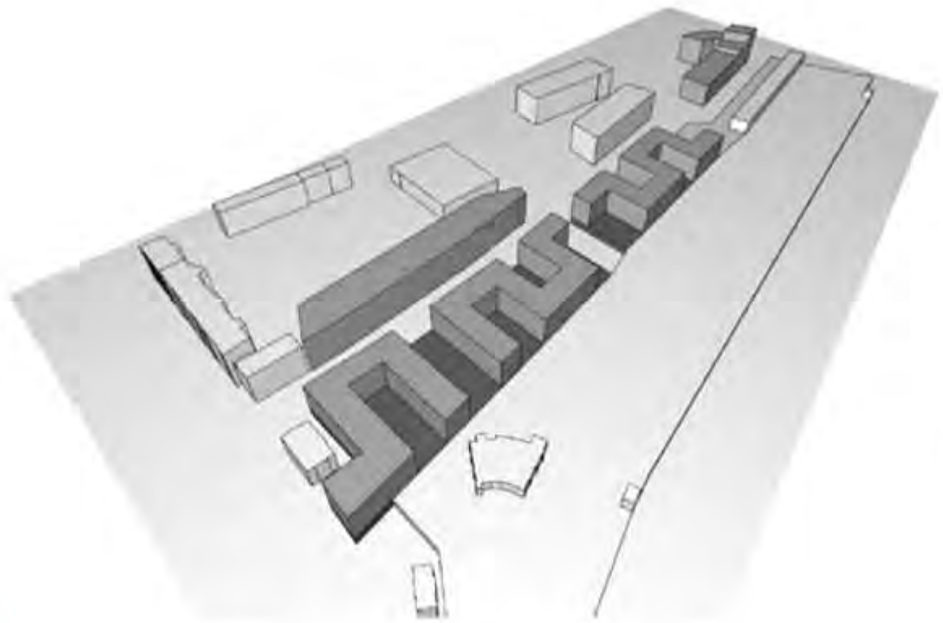
CMC_16*16/20							
BLOK	TYP	PATRA					HPP
		parter	běžné	plocha	ustoupené	plocha	
C1	admin		10	346			3 460
C1	admin		6	924	5	1 534	13 214
C3	bydlení		6	1 066			6 396
C4	bydlení		6	2 183			13 098
C4	bydlení		6	273			1 638
C6	bydlení	5 601	7	2 068			20 077
C7	bydlení	9 785	7	3 200			32 185
MA	OK	6 493	2	1 944			10 381
D1	ZP		2	38			76
D2	ZP		2	40			80
D3	ZP		3	120			360
D4	OK		2	635			1 270
							102 235



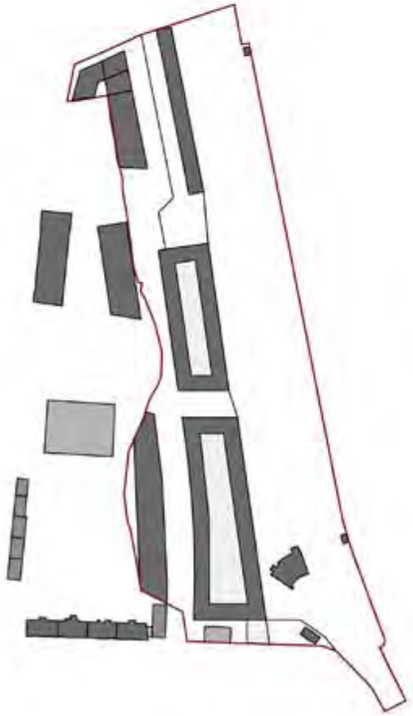


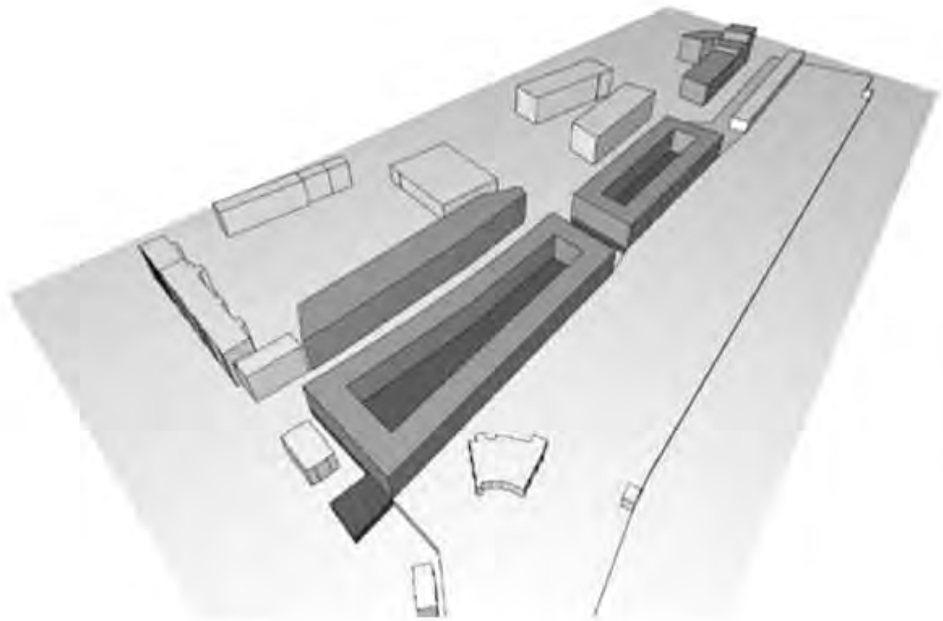
CMC_20*30							
BLOK	TYP	PATRA					HPP
		parter	běžné	plocha	ustoupené	plocha	
C1	admin		10	346			3 460
C1	admin		6	924	5	1 534	13 214
C3	bydlení		6	1 066			6 396
C4	bydlení		6	2 183			13 098
C4	bydlení		6	273			1 638
C6	bydlení	5 601	7	2 400			22 401
C7	bydlení	9 785	7	3 200			32 185
MA	OK	6 493	2	1 944			10 381
D1	ZP		2	38			76
D2	ZP		2	40			80
D3	ZP		3	120			360
D4	OK		2	635			1 270
							104 559



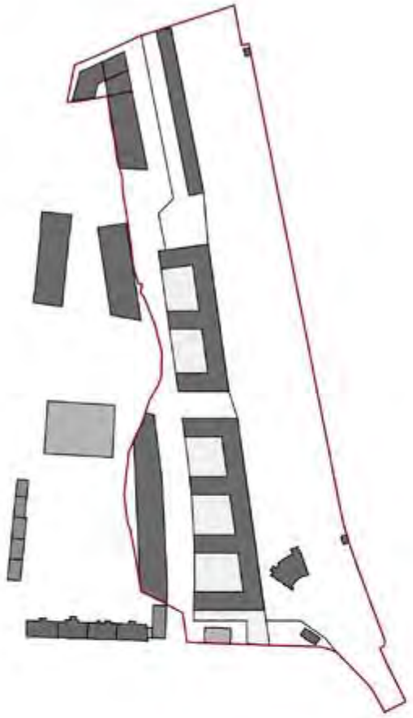


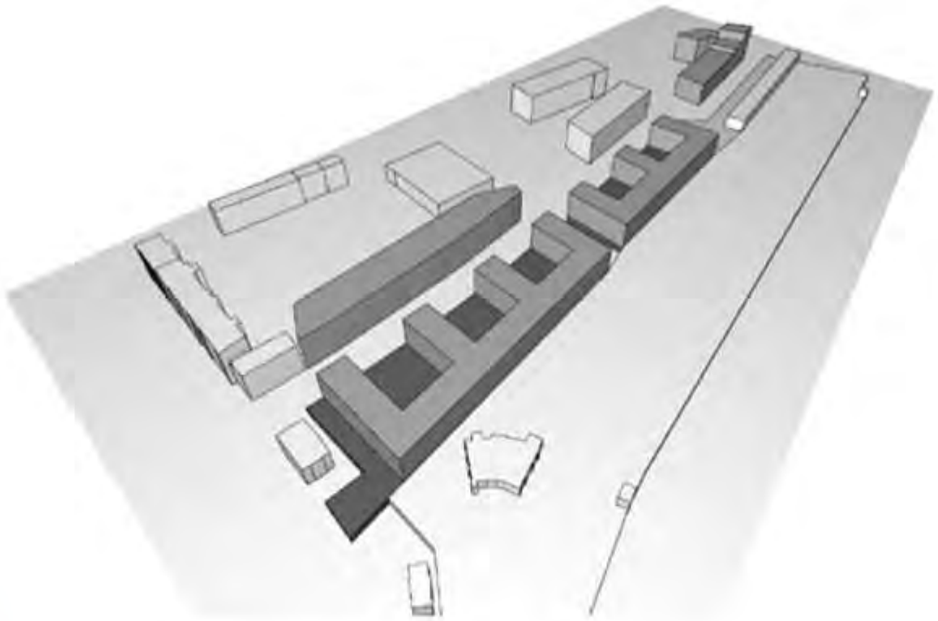
CMC_had							
BLOK	TYP	PATRA					HPP
		parter	běžné	plocha	ustoupené	plocha	
C1	admin		10	346			3 460
C1	admin		6	924	5	1 534	13 214
C3	bydlení		6	1 066			6 396
C4	bydlení		6	2 183			13 098
C4	bydlení		6	273			1 638
C6	bydlení	5 601	5	3 158			21 391
C7	bydlení	9 785	5	5 558			37 575
MA	OK	6 493	2	1 944			10 381
D1	ZP		2	38			76
D2	ZP		2	40			80
D3	ZP		3	120			360
D4	OK		2	635			1 270
							108 939



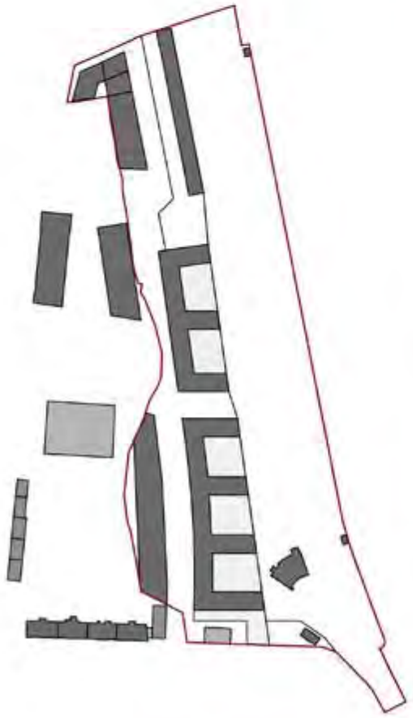


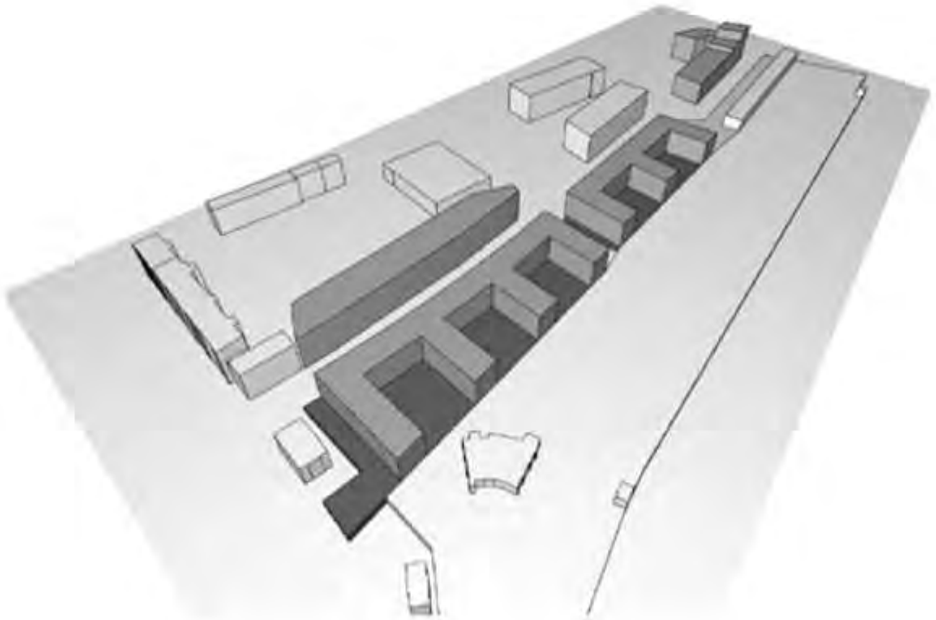
CMC_blok							
BLOK	TYP	PATRA					HPP
		parter	běžné	plocha	ustoupené	plocha	
C1	admin		10	346			3 460
C1	admin		6	924	5	1 534	13 214
C3	bydlení		6	1 066			6 396
C4	bydlení		6	2 183			13 098
C4	bydlení		6	273			1 638
C6	bydlení	5 601	5	3 777			24 486
C7	bydlení	9 785	5	5 632			37 945
MA	OK	6 493	2	1 944			3 888
D1	ZP		2	38			76
D2	ZP		2	40			80
D3	ZP		3	120			360
D4	OK		2	635			1 270
							105 911





CMC_hřebínek							
BLOK	TYP	PATRA					HPP
		parter	běžné	plocha	ustoupené	plocha	
C1	admin		10	346			3 460
C1	admin		6	924	5	1 534	13 214
C3	bydlení		6	1 066			6 396
C4	bydlení		6	2 183			13 098
C4	bydlení		6	273			1 638
C6	bydlení	5 601	5	3 416			22 681
C7	bydlení	9 785	5	5 074			35 155
MA	OK	6 493	2	1 944			10 381
D1	ZP		2	38			76
D2	ZP		2	40			80
D3	ZP		3	120			360
D4	OK		2	635			1 270
							107 809



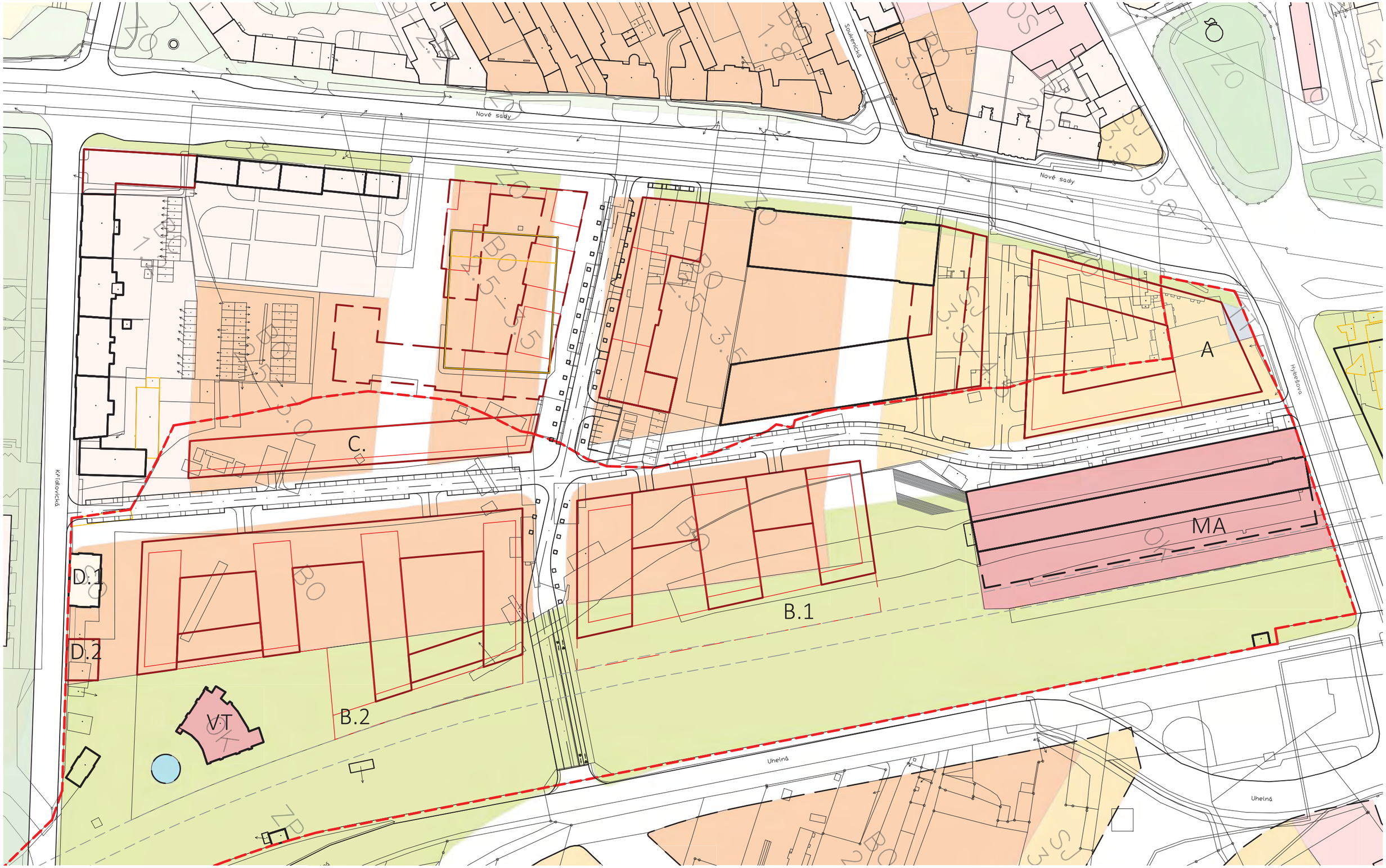


urbanistická-architektonická studie
NOVÉ SADY BRNO

zadavatel
BRNO NEW STATION DEVELOPMENT

zhotovitel
CMCARCHITECTS

ARCHITEKTONICKÁ SITUACE (1:1500)

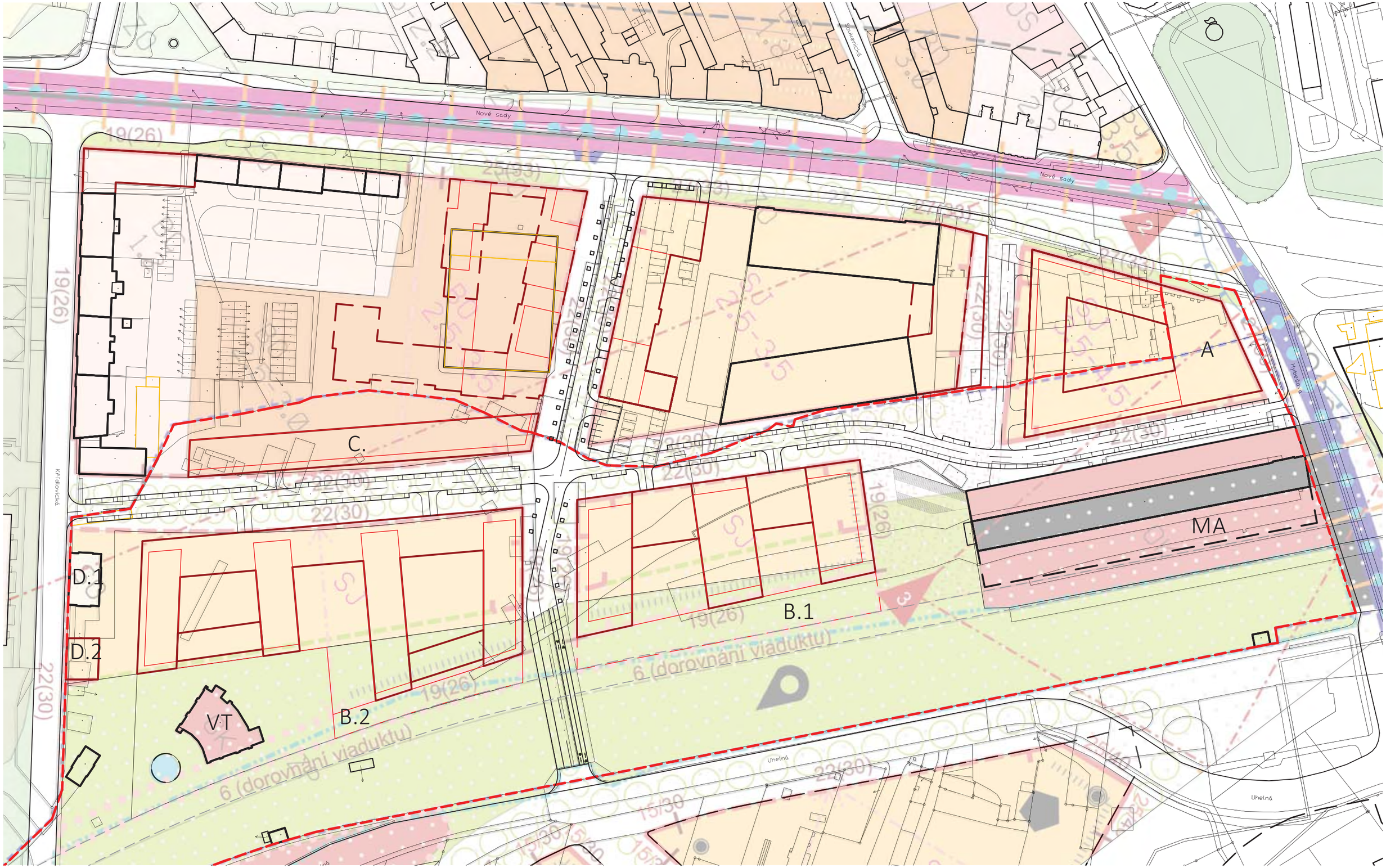


urbanistická-architektonická studie
NOVÉ SADY BRNO

zadavatel
BRNO NEW STATION DEVELOPMENT

zhotovitel
CMCARCHITECTS

SITUACE - **ÚP STAV** (1:1500)

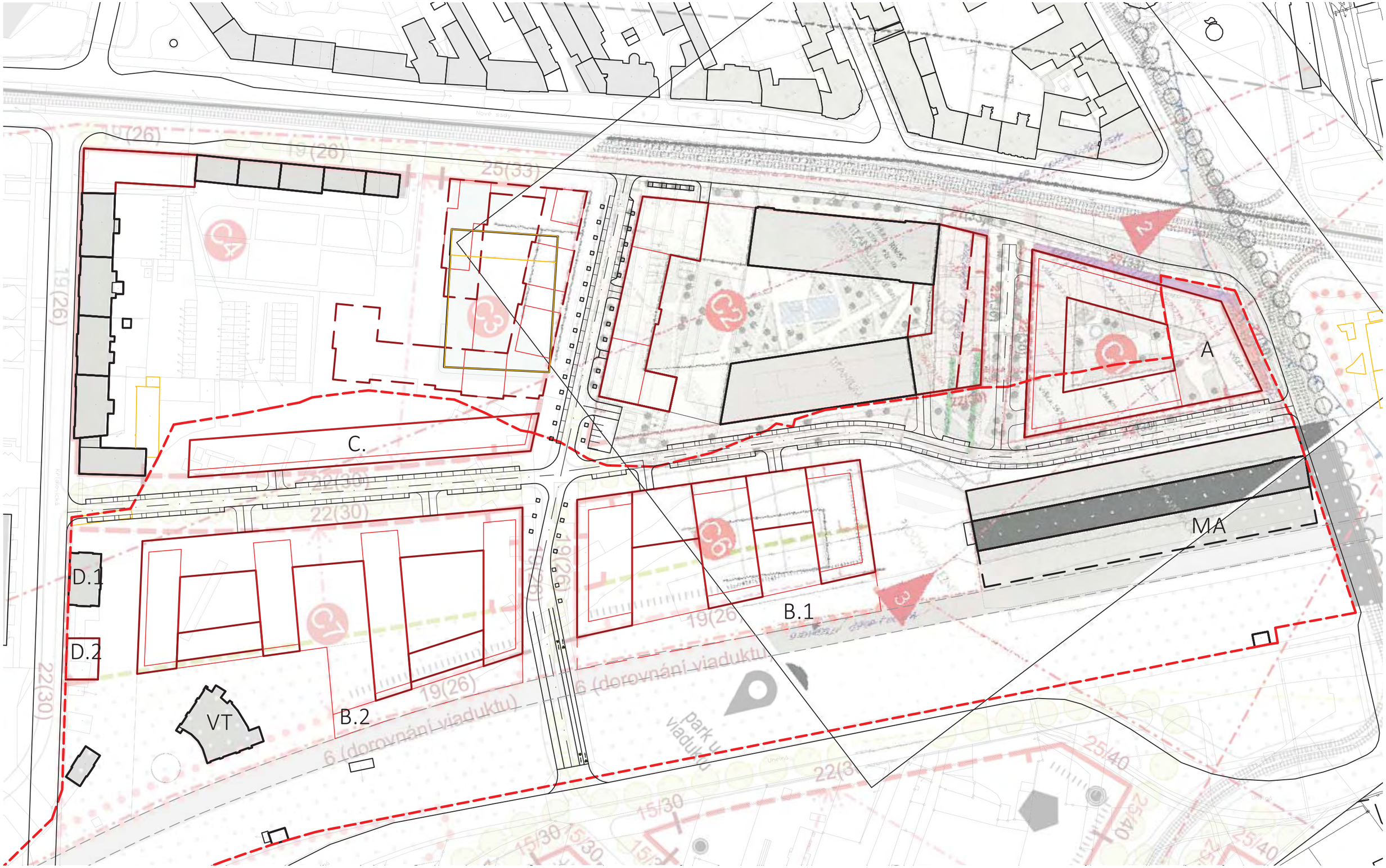


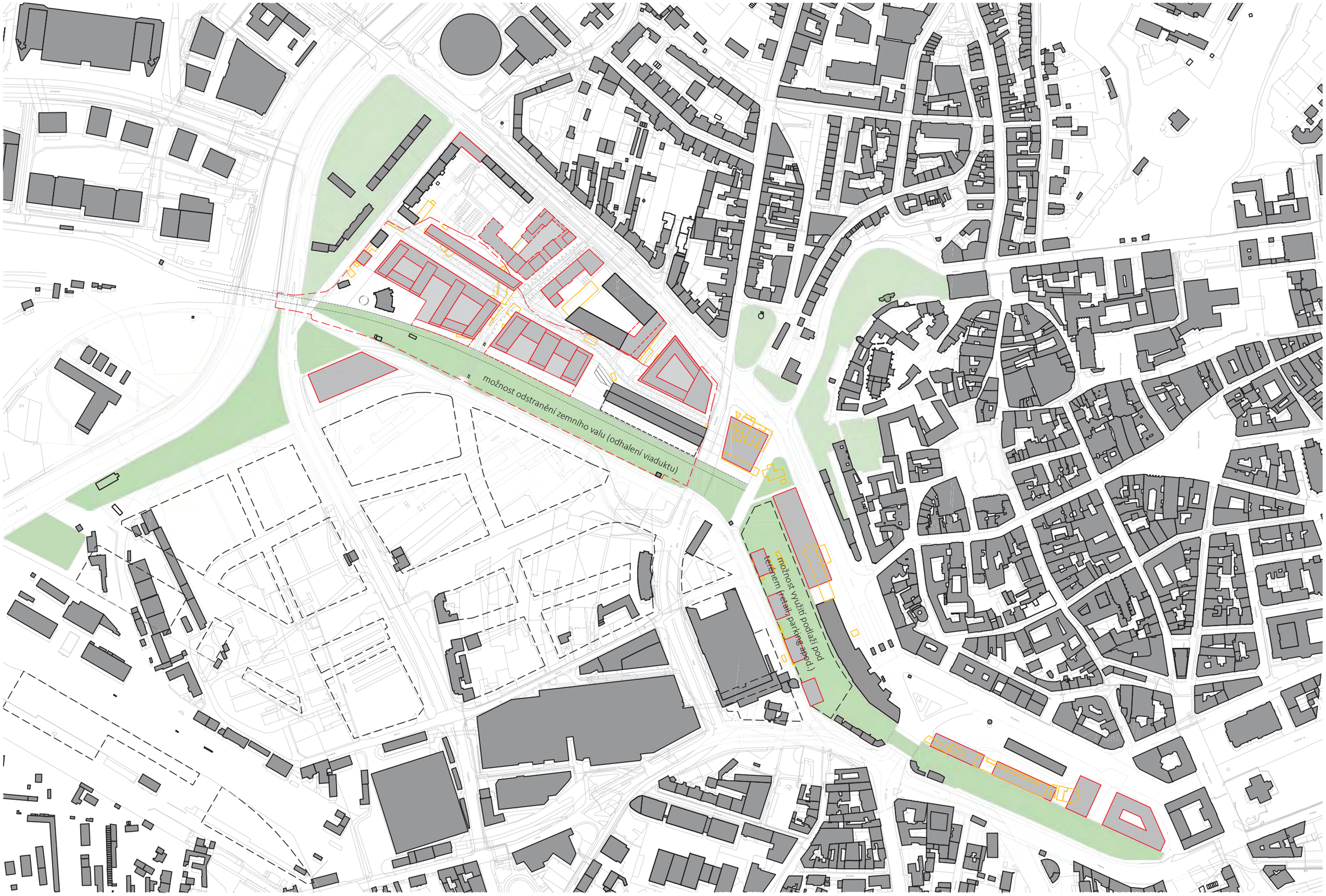
urbanistická-architektonická studie
NOVÉ SADY BRNO

zadavatel
BRNO NEW STATION DEVELOPMENT

zhotovitel
CMCARCHITECTS

SITUACE - **ÚP NÁVRH ZMĚNY** (1:1500)


A
B.1
B.2
C.
D.1
D.2
MA
VT
C1
C2
C3
C4
C6
C7
19(26)
25(33)
22(30)
6 (dorovnání viaduktu)
park u viaduktu
25/40
15/30

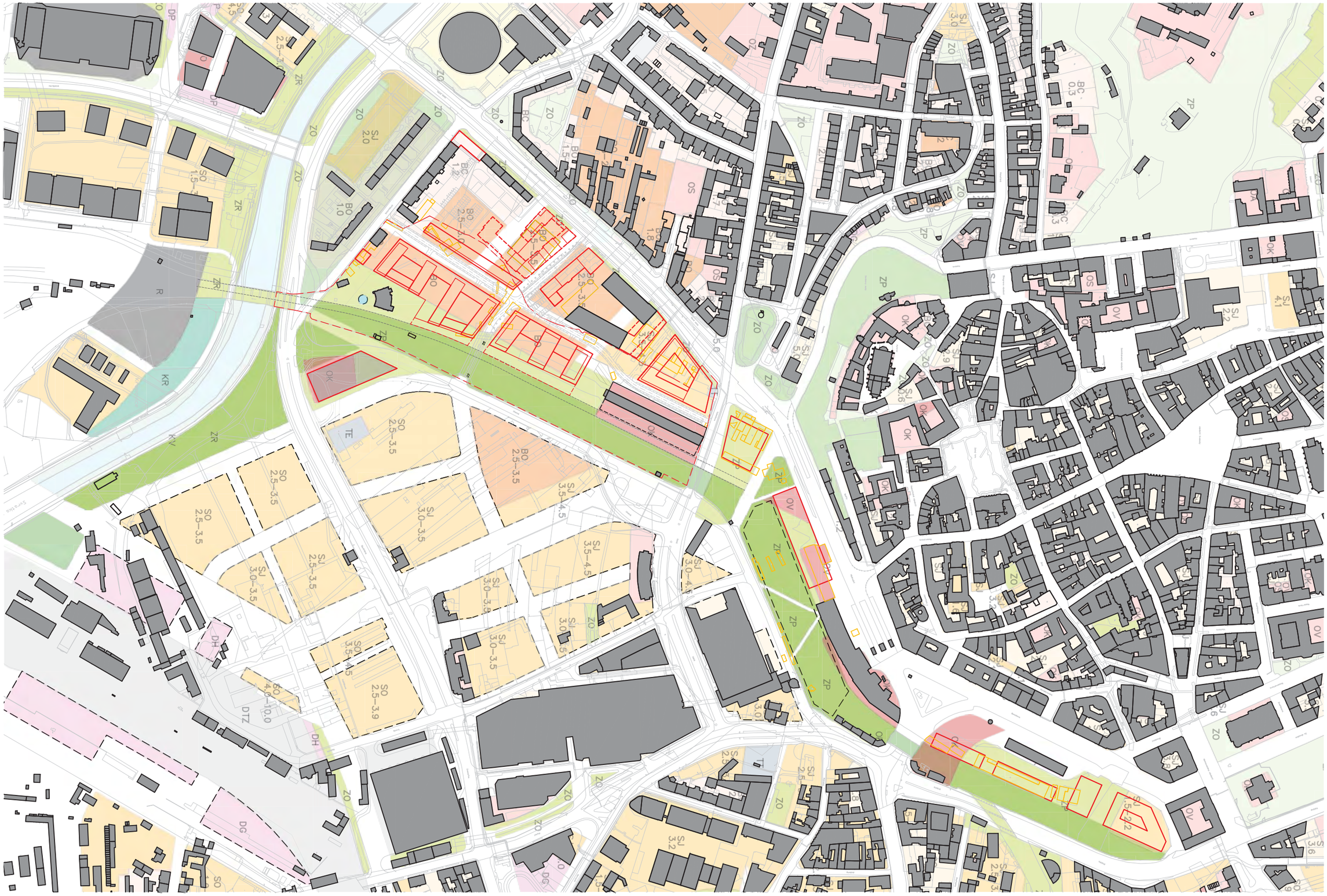


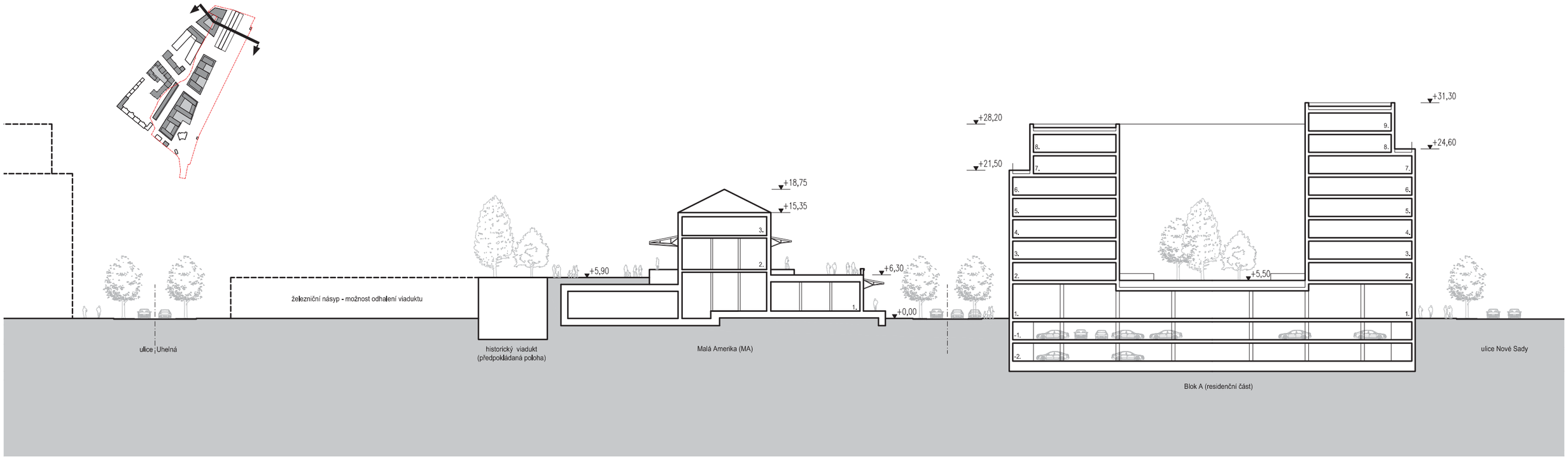
urbanistická-architektonická studie
NOVÉ SADY BRNO

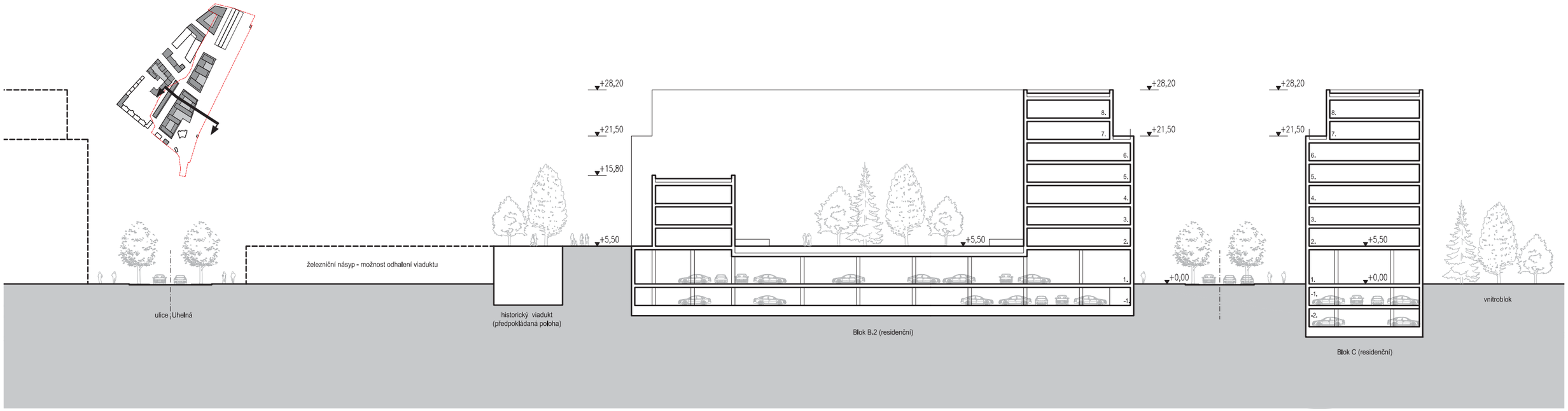
zadavatel
BRNO NEW STATION DEVELOPMENT

zhotovitel
CMCARCHITECTS

SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

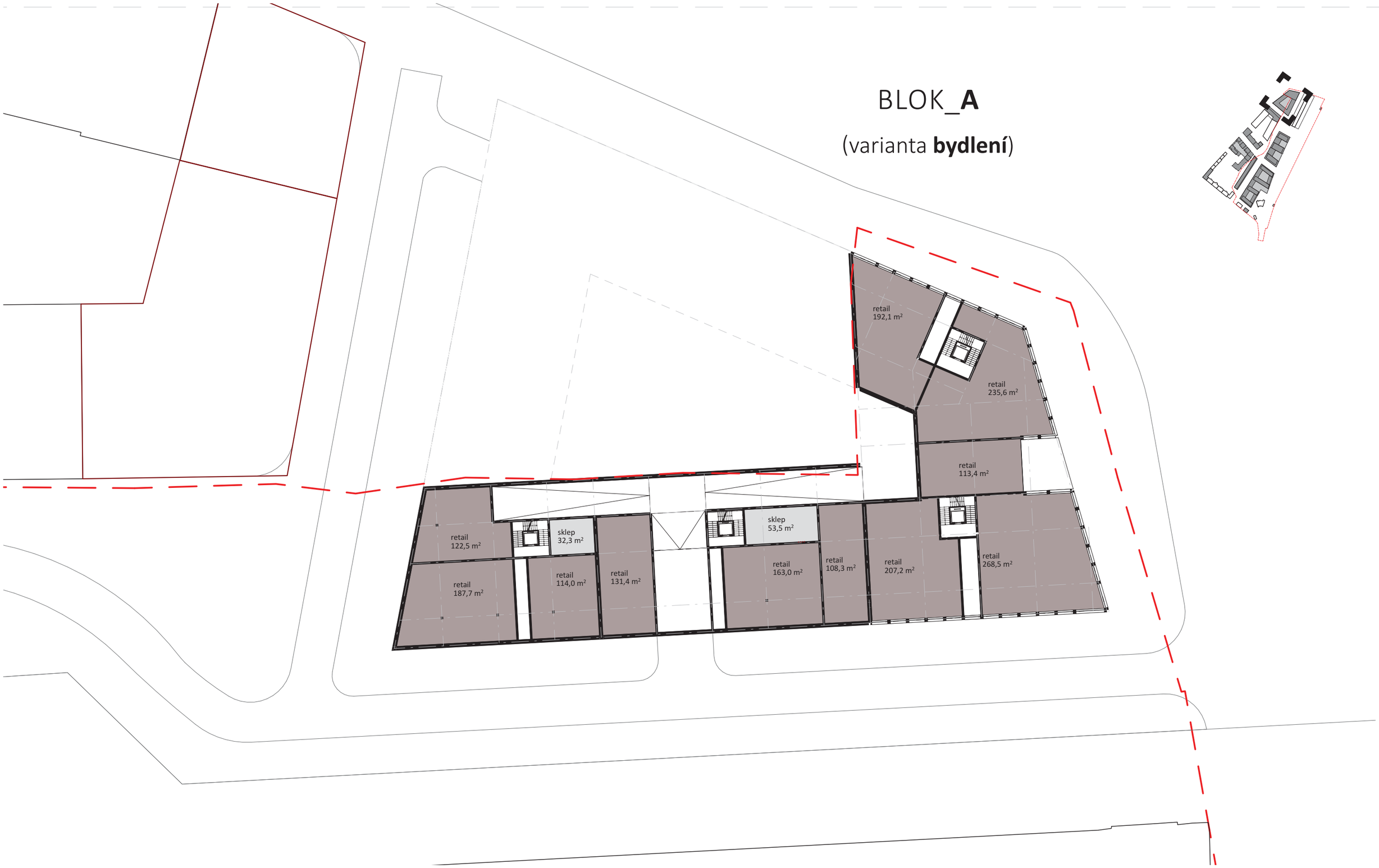



+31,30
+28,20
+24,60
+21,50
+18,75
+15,35
+5,90
+6,30
+5,50
+0,00
železniční násyp - možnost odhalení viaduktu
ulice Uhelná
historický viadukt
(předpokládaná poloha)
Malá Amerika (MA)
ulice Nové Sady
Blok A (residenční část)


+28,20
+21,50
+15,80
+5,50
+0,00
železniční násyp - možnost odhalení viaduktu
ulice Uhelná
historický viadukt
(předpokládaná poloha)
Blok B.2 (residenční)
vnitroblok
Blok C (residenční)

BLOK_**A**

(varianta **bydlení**)



BLOK_**A**

(varianta **bydlení**)

BLOK_**A**

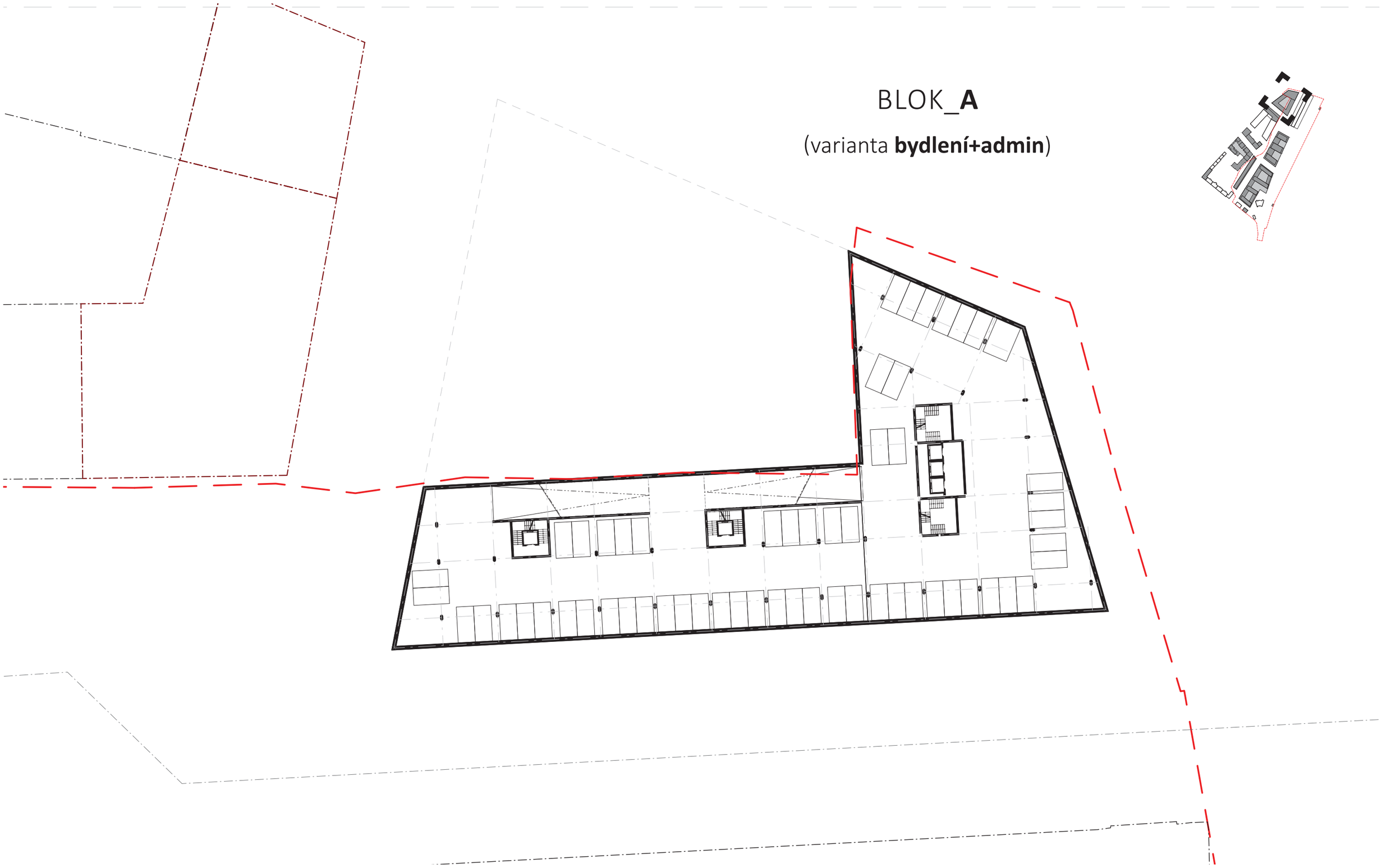
(varianta **bydlení+admin**)

BLOK_**A**

(varianta **bydlení+admin**)

BLOK_**A**

(varianta **bydlení+admin**)

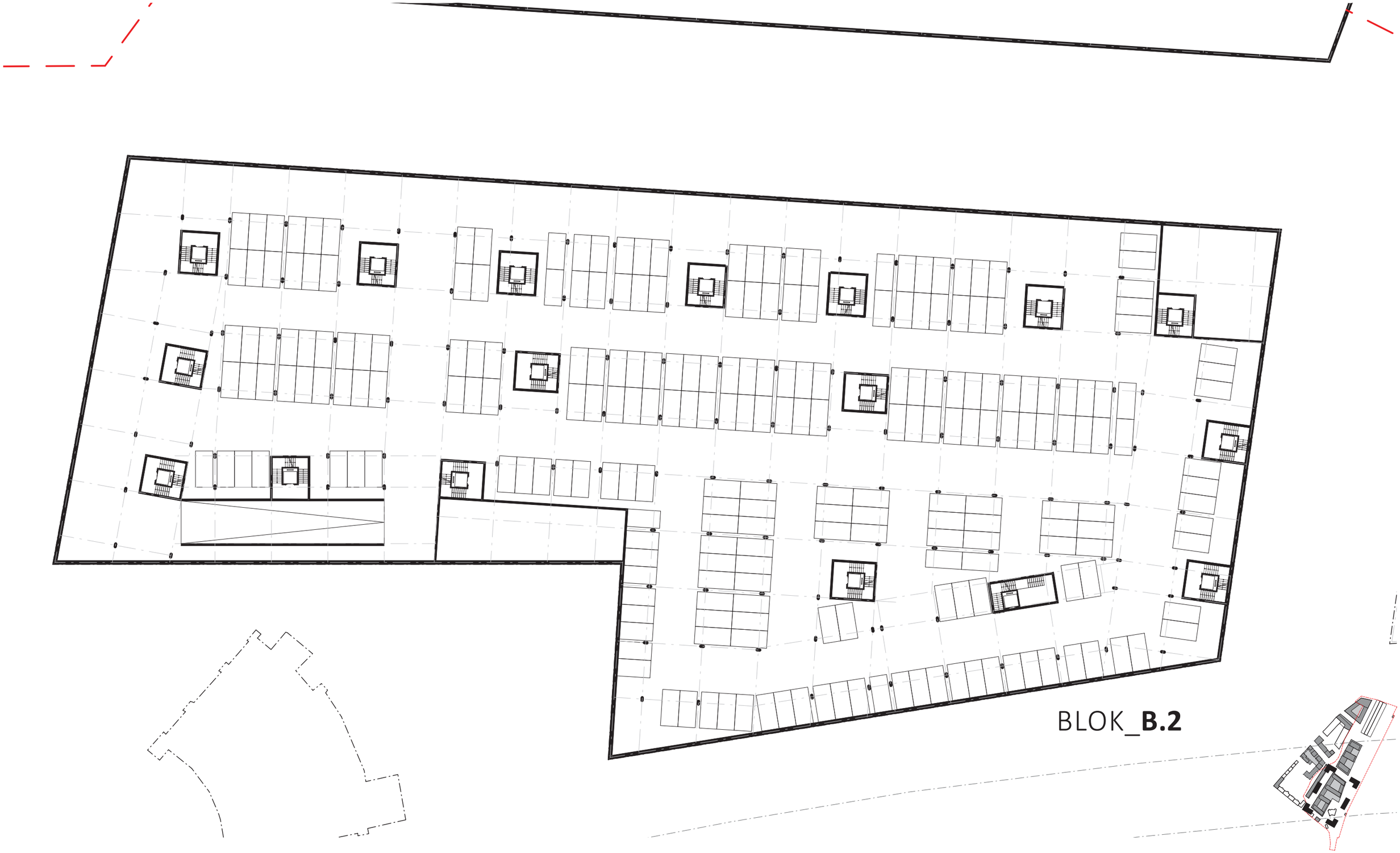


retail
206,7 m²
BLOK_**B.1**
(funkce admin)
retail
164,2 m²
retail
103,1 m²
office
111,3 m²
retail
165,2 m²
retail
169,0 m²
office
123,0 m²
retail
169,0 m²
retail
165,1 m²
office
123,0 m²
retail
121,1 m²

3+KK
100,8 m²
4+KK
115,6 m²
BLOK_**B.1**
(funkce admin)
4+KK
123,9 m²
1+KK
35,9 m²
1+KK
29,5 m²
1+KK
37,7 m²
zázemí
60,8 m²
office
1 050,0 m²
zázemí
145,1 m²
retail
650,3 m²
zázemí
60,8 m²
office
998,1 m²
zázemí
81,9 m²
retail
564,1 m²
zázemí
60,8 m²
office
910,2 m²
zázemí
81,9 m²

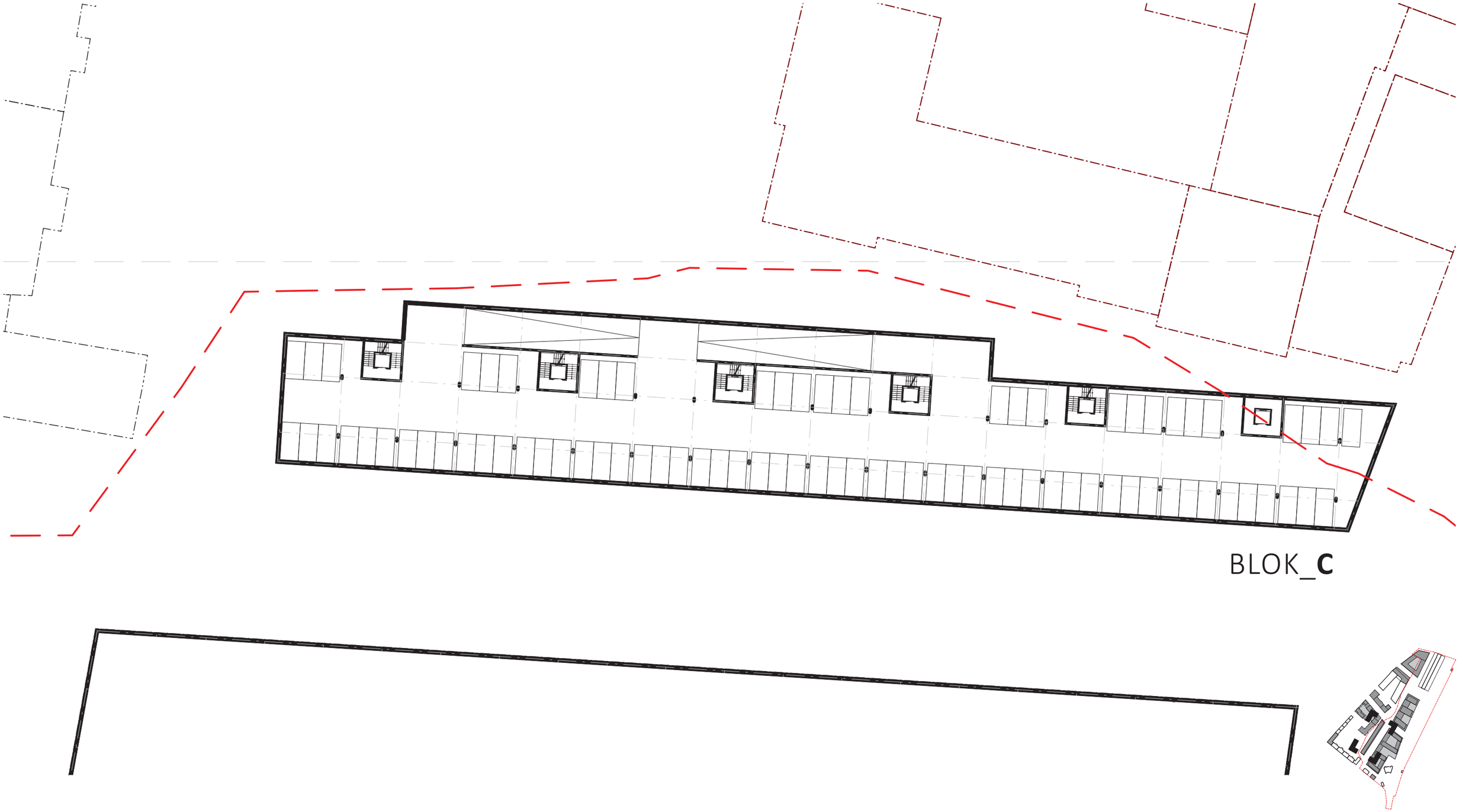
retail
80,9 m²
retail
118,0 m²
retail
134,0 m²
retail
90,4 m²
retail
102,8 m²
retail
131,2 m²
retail
75,3 m²
retail
94,9 m²
retail
114,4 m²
retail
55,9 m²
retail
159,3 m²
retail
164,2 m²
BLOK_**B.2**

3+KK 90,1 m²
2+KK 75,2 m²
2+KK 70,6 m²
3+KK 87,2 m²
2+KK 75,9 m²
2+KK 75,9 m²
3+KK 94,5 m²
3+KK 79,5 m²
1+KK 86,0 m²
3+KK 100,7 m²
4+KK 122,6 m²
2+KK 75,9 m²
2+KK 75,9 m²
3+KK 94,5 m²
3+KK 79,5 m²
1+KK 71,8 m
2+KK 75,9 m²
2+KK 75,9 m²
3+KK 103,1 m²
2+KK 75,9 m²
2+KK 75,9 m²
3+KK 94,5 m²
3+KK 79,4 m²
3+KK 76,7 m²
1+KK 49,6 m²
4+KK 123,9 m²
1+KK 35,9 m²
4+KK 123,8 m²
2+KK 75,9 m²
1+KK 36,5 m²
3+KK 96,6 m²
1+KK 38,0 m²
3+KK 77,2 m²
4+KK 114,9 m²
3+KK 98,9 m²
1+KK 44,3 m²
2+KK 61,3 m²
3+KK 91,0 m²
3+KK 89,8 m²
1+KK 38,5 m²
4+KK 132,5 m²
3+KK 79,5 m²
2+KK 75,9 m²
2+KK 75,9 m²
3+KK 96,6 m²
3+KK 79,5 m²
2+KK 75,9 m²
2+KK 75,9 m²
3+KK 94,7 m²
3+KK 94,7 m²
2+KK 75,9 m²
2+KK 75,9 m²
4+KK 116,6 m²
4+KK 99,5 m²
4+KK 109,5 m²
3+KK 75,1 m²
2+KK 56,6 m²
4+KK 114,2 m²
3+KK 106,5 m²
2+KK 69,4 m²
3+KK 91,6 m²
1+KK 37,7 m²
4+KK 120,1 m²
3+KK 110,7 m²
1+KK 29,5 m
2+KK 73,3 m²
BLOK_B.2

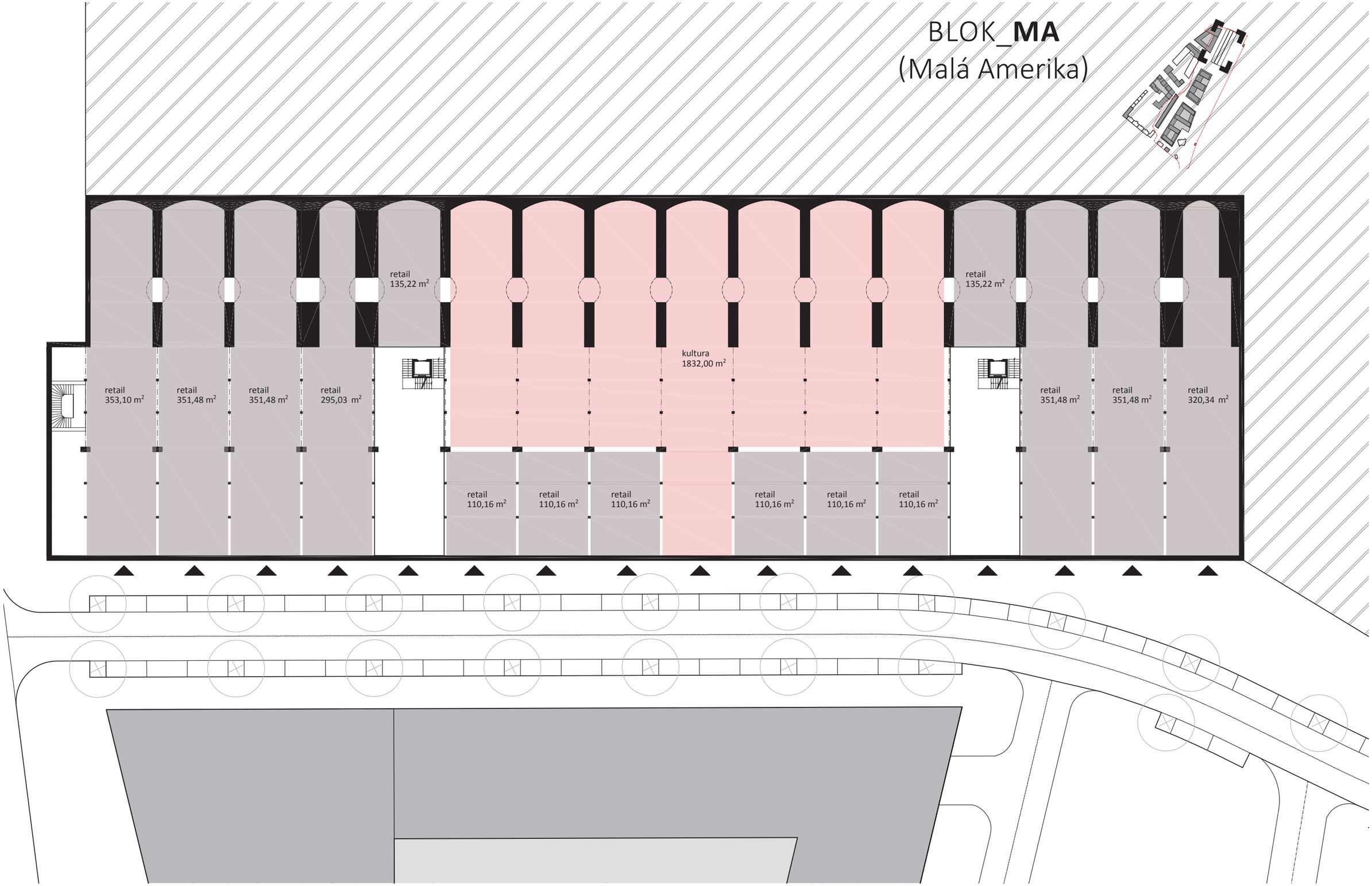

BLOK_**B.2**

retail 178,9 m²
sklep 38,2 m²
retail 131,3 m²
retail 217,5 m²
sklep 39,1 m²
retail 90,0 m²
sklep 39,1 m²
retail 68,0 m²
retail 63,0 m²
retail 177,7 m²
sklep 38,2 m²
retail 129,7 m²
sklep 51,6 m²
retail 161,7 m²
retail 130,5 m²
sklep 51,6 m²
retail 161,5 m²
retail 206,7 m²
BLOK_C

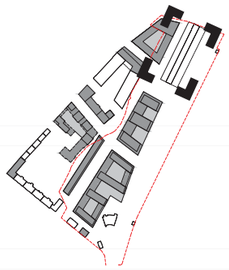
3+KK
85,8 m²
4+KK
100,9 m²
2+KK
83,7 m²
3+KK
86,4 m²
3+KK
101,9 m²
2+KK
83,7 m²
2+KK
83,7 m²
3+KK
86,6 m²
4+KK
101,9 m²
2+KK
83,7 m²
2+KK
83,7 m²
3+KK
85,6 m²
4+KK
101,9 m²
2+KK
83,7 m²
2+KK
83,7 m²
3+KK
85,6 m²
4+KK
101,9 m²
2+KK
83,7 m²
2+KK
83,7 m²
3+KK
85,6 m²
4+KK
101,9 m²
3+KK
112,6 m²
3+KK
100,8 m²
4+KK
115,6 m²
BLOK_C

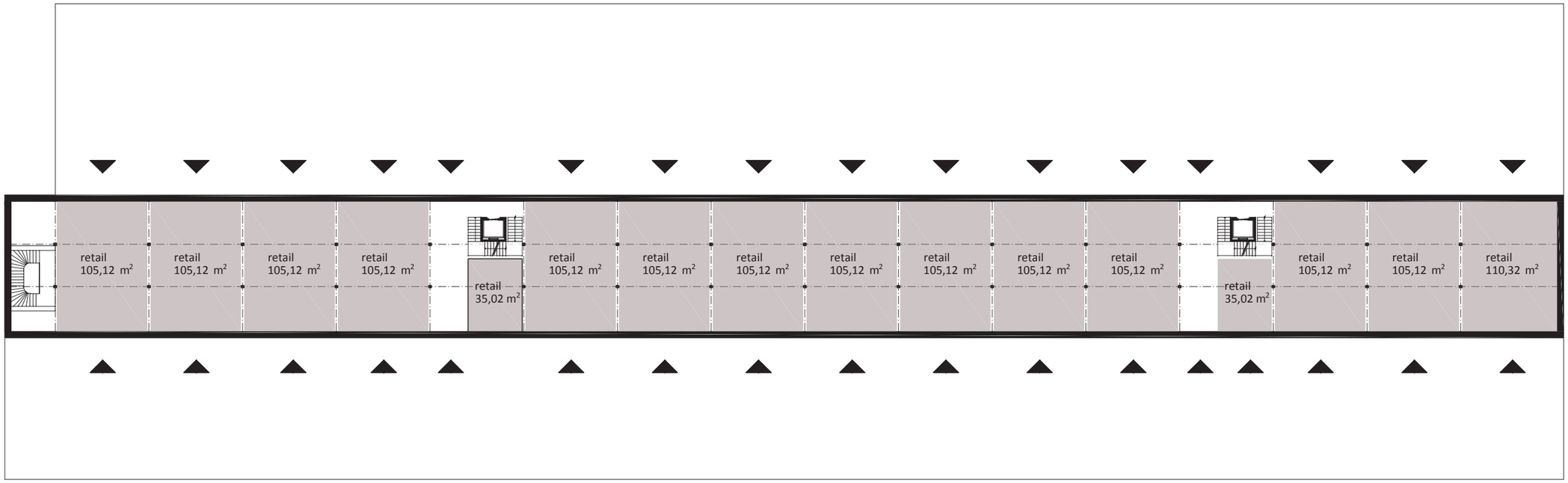

BLOK_C

BLOK_**MA**
(Malá Amerika)

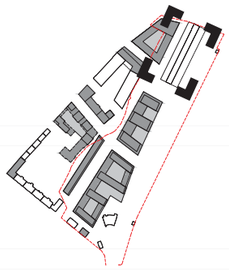


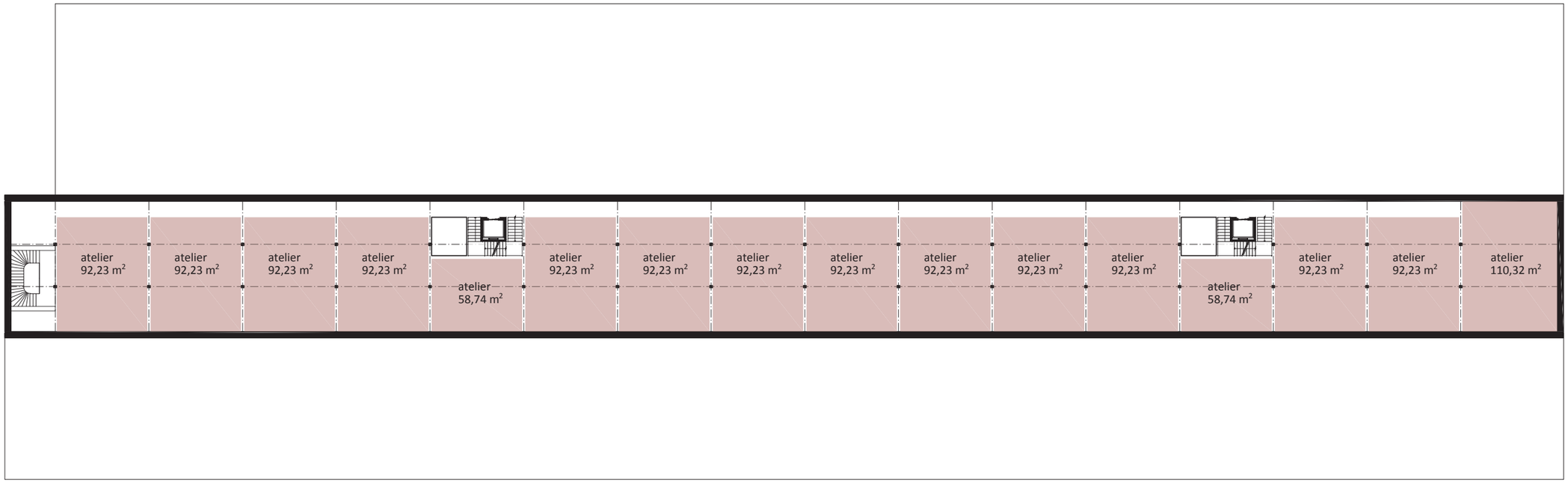
BLOK_**MA**
(Malá Amerika)





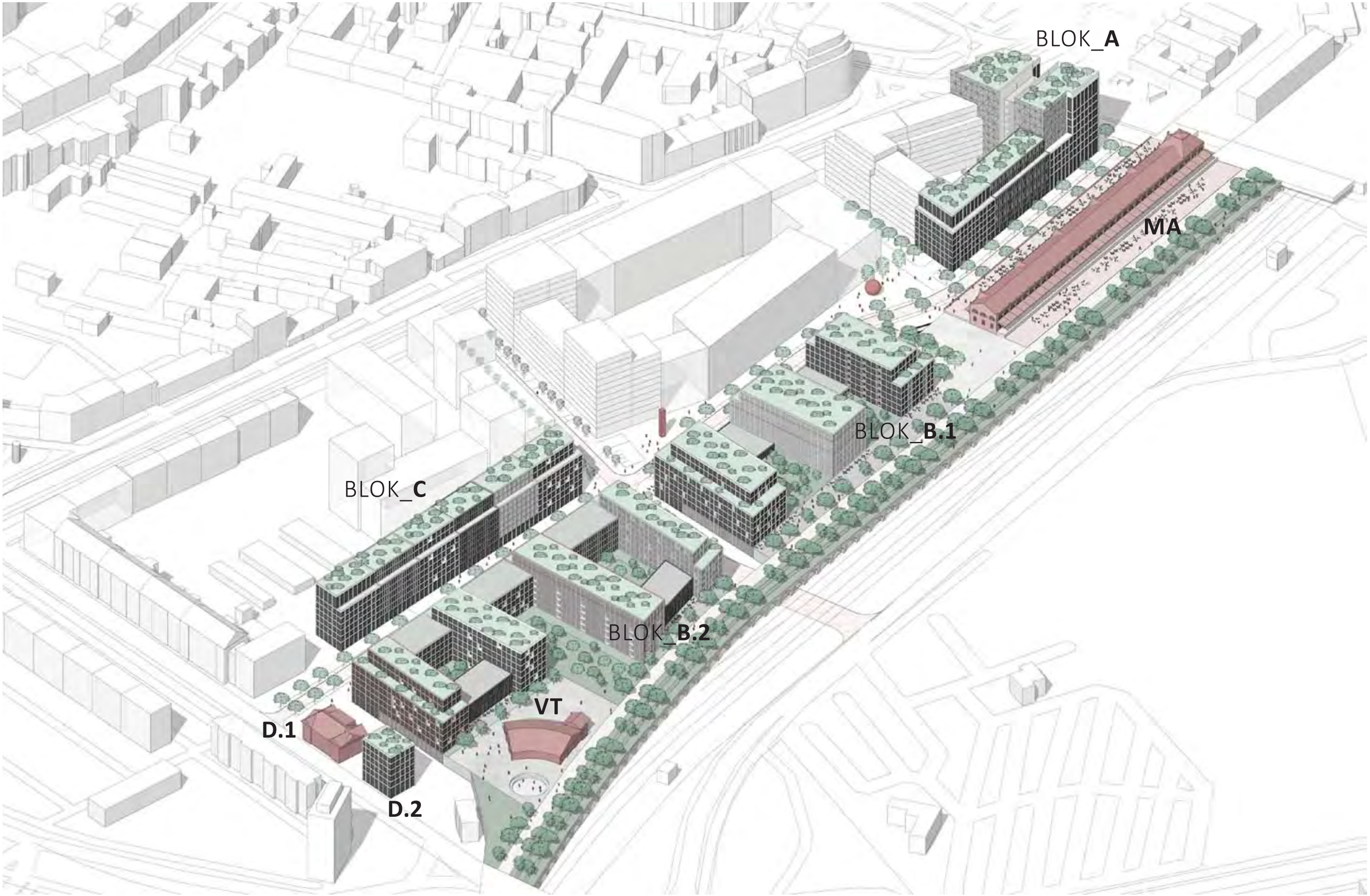
BLOK_**MA**
(Malá Amerika)





05_prověřonavé varianty zástavby nerespektující stav ani návrh ÚPmB, ani ÚS KAM

06_vizualizace

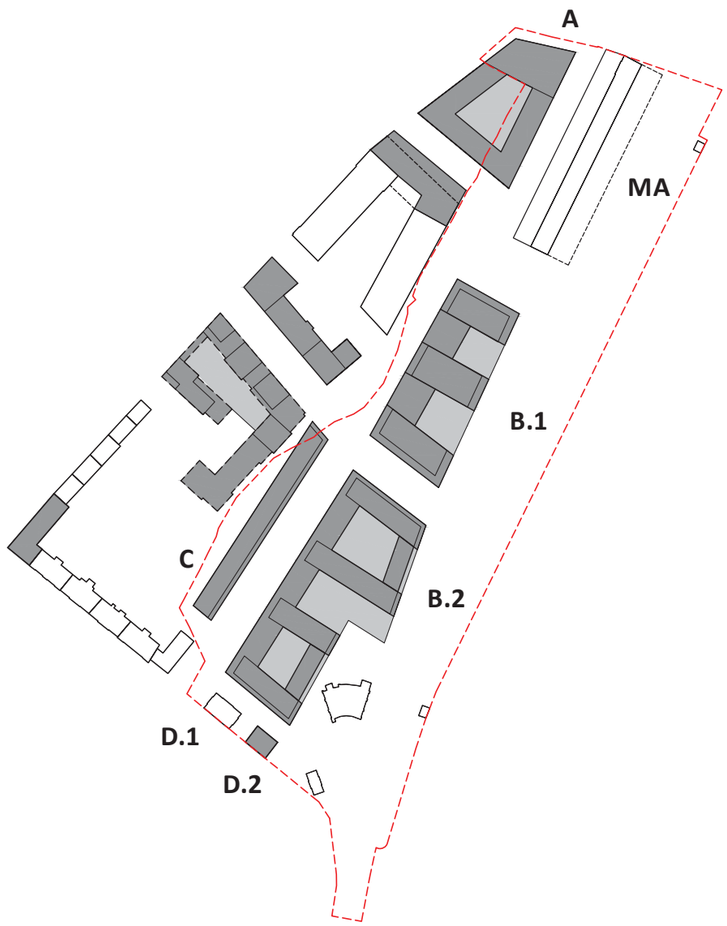

BLOK_A
MA
BLOK_B.1
BLOK_C
BLOK_B.2
VT
D.1
D.2

VT
D.2
BLOK_B.2
D.1
BLOK_B.1
BLOK_C
MA
BLOK_A

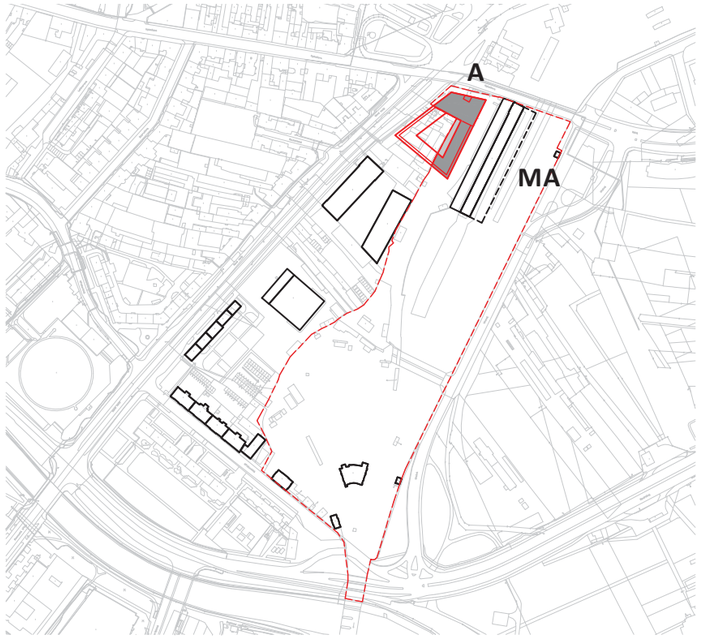
01 - ŠPILBERK - JIH - 1. DÍL

11 - ČERVENÝ KOPEC - VĚZNICE - 1. DÍL

07_tabulka bilancí a etapizace

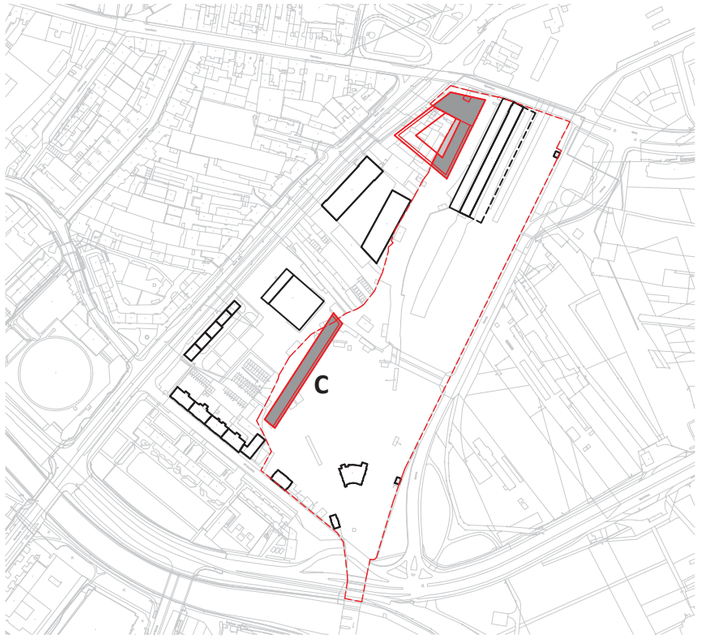


Nové Sady - CMCA		
BLOK	TYP	HPP
A	parter	2 969
A	admin	12 771
A	bydlení	7 896
B1	retail (parter)	3 021
B1	admin	23 569
B2	retail (parter)	2 827
B2	bydlení	38 560
C	retail (parter)	2 412
C	bydlení	15 909
D1	admin	623
D2	bydlení	1 758
MA	kultura	6 888
		119 203



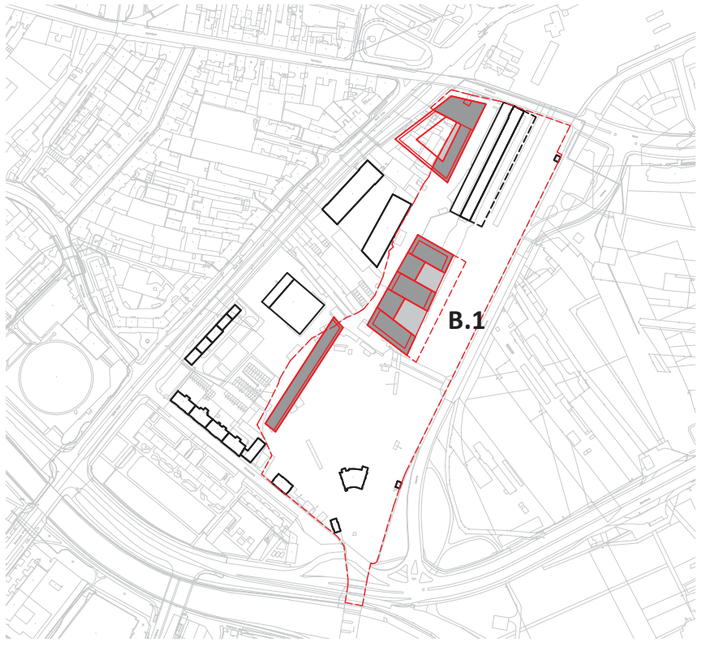
ETAPA_**01**

Tuto etapu je možné zahájit prakticky okamžitě (nutná koordinace s vlastníky druhé části bloku). Navržená zástavba je v souladu s regulativy platného územního plánu (ÚPmB). V této fázi je uvažováno i s transformací a rekonstrukcí objektu Malé Ameriky.



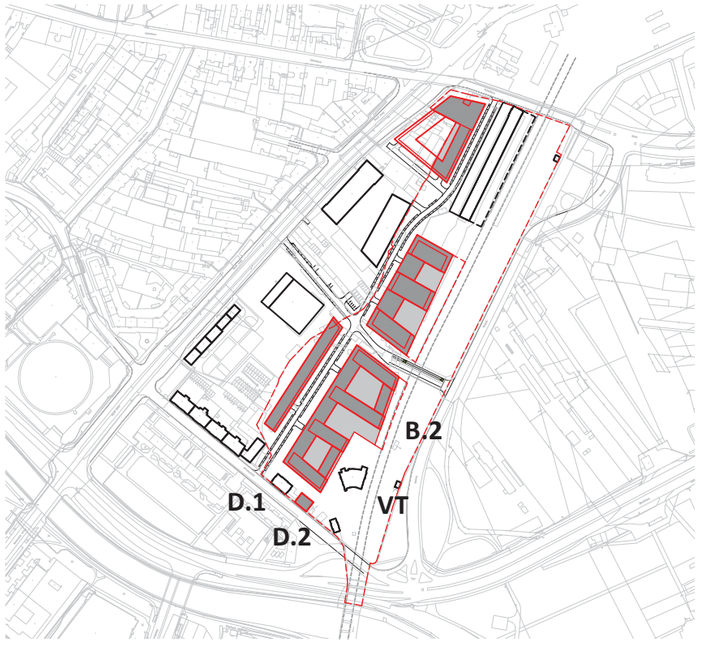
ETAPA_**02**

Pro realizaci této etapy je nutná změna ÚPmB. Také nutno majetkoprávně vypořádat řešení severního cípu objektu. Tato část řešeného území navazuje na stávající residenční zástavbu. Předpokládá se dopravní napojení kolem budov Titania.



ETAPA_**03**

Pro realizaci této etapy je nutná změna ÚPmB. Předpokládá se, že při realizaci ještě nebude kultivován prostor současného drážního náspu. Uvažuje se tedy s umístění souboru administrativních objektů, který svou funkcí navazuje na Titanium.



ETAPA_**03**

Pro realizaci je nutná změna ÚPmB. Tuto etapu je možné rozdělit na několik subetap (rozdělení bloku B.2, rekonstrukce D.1, výstavba D.2, transformace vlakové točny apod.). V této poslední fázi rozvoje se předpokládá již adekvátní kvalita okolních veřejných prostranství a tím pádem je možné umístit převážně obytných objektů.

MMB/0367361/2021
České dráhy, a.s.

MMB/0367361/2021
České dráhy, a.s.

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Zpracovatel územního plánu v textové části odůvodnění uvádí, že koordinoval pokyny ke zpracování návrhu nového územního plánu s pořizovanými změnami, novými územními studiemi a dalšími územně plánovacími dokumentacemi a podklady. Například i Územní studií „Jižní čtvrť". Pořizovatel je názoru, že se jedná se o citlivé přestavbové území a Vaše záměry je tedy vhodné podrobněji prověřit například územní studií, případně kladného vyhodnocení pak následnou změnou územního plánu. V současné chvíli tedy nelze námitce vyhovět.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plocha zeleně v této lokalitě je dlouhodobě sledovanou koncepcí rozvoje území a má být budována ve veřejném zájmu. Návrh nového územního plánu potvrzuje její aktuálnost vymezením odpovídajícího předkupního práva. Rozsah navrhované plochy zeleně v návrhu nového ÚPmB se vzhledem k rozsahu téměř neliší od stavu navrženého v aktuálně platné územně plánovací dokumentaci, jde tedy o dlouhodobě známou skutečnost, nikoli diskriminaci vlastníka. Do doby realizace zeleně lze s pozemky nakládat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán je dlouhodobý koncepční dokument, který těmito kroky vytváří podmínky pro realizaci záměrů, konkrétní majetkové dispozice již nejsou v gesci orgánu územního plánování. Skutečnost, že bez souhlasu vlastníka nelze na jeho pozemcích jakýkoli záměr realizovat je stále platná. Záměr tedy může být uskutečněn pouze po vzájemné shodě nebo odpovídajícím majetkoprávním vypořádání. Námitce se nevyhovuje.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Důvody, proč byly vymezeny plochy městské zeleně nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb uvádí textová část odůvodnění návrhu nového ÚPmB. Důvodem je odlišení od ploch zeleně krajinné; městská zeleň předpokládá více cílevědomých kultivačních a estetických lidských zásahů a může mít z hlediska podoby velkoměsta odlišnou podobu (připouští oproti krajinné zeleni více záměrů, aby byla umožněno i městské relaxační využití). Rozdíl oproti plochám krajinné zeleně (plochy s označením K) je v míře lidského zásahu, popř. tvorby zeleně a péči o ní, i ve způsobu přípustného užívání. Větší apel při tvorbě regulativu byl u hlavního využití položen na přírodní složku, a to i v reakci na potřeby adaptačních opatření na probíhající klimatické změny. Plánovaná realizace městské zeleně v koridoru stávající železniční cesty je však dlouhodobě známá skutečnost zanesená již v aktuálně platném územím plánu. Potvrdil ji koncept územního plánu a návrh nového územního plánu tuto kontinuitu zachovává. Charakter území je pojem definovaný v textové části výroku a tento pojem používá i vyhláška č. 501/2006 Sb. Námitce se tedy nevyhovuje.

MMB/0367361/2021
České dráhy, a.s.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Proces tvorby územního plánu obce není řízením, v němž by bylo možno namítat podobné procesní skutečnosti. Otázku případných tvrzených zásahů samosprávy do podoby Návrhu územního plánu není možno řešit, rozhodovat či v rámci námitky podjatosti procesovat v rámci projednání věcného řešení.

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0367372/2021
listy:1 přílohy:
druh: li/sv:
mmb1es7d2fce7d

2953

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	
Právnická osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	**České dráhy, a.s.**
Datum narození/ Identifikační číslo	IČ: 709 94 226, DIČ: CZ 709 94 226
Trvalé bydliště/ sídlo	Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1
E-mail: schneiderova@gr.cd.cz	tel. č.: 602 425 612
Nejsem občan města Brna	
Jsem vlastníkem pozemků a staveb v ploše dotčené navrhovanou změnou.	

Upřesnění obsahu námitky (území, ke kterému se vztahuje námitka)	
Městská část	Brno-střed
Katastrální území	Město Brno
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Pozemky p. č. 272/1, 272/17, 272/18, 272/19, 272/22, 272/23, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45, 272/46, 272/51, 272/56, 273/1, 273/4, 273/5, 273/6. Lokalita je vymezena ulicemi Benešova, Koliště, mostem Křenová a památkově chráněnou budovou autobusového nádraží od Bohuslava Fukse.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	MB-1 (Městský ring: Nádražní - Benešova) MB-3 (Koliště – Benešova)

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

- prezentace Koncepční řešení území BNSD/ČD (bydlení, práce a odpočinek v parku).

počet příloh: 1, celkový počet stran všech příloh: 56
příloha je dodána na CD nosiči v elektronické podobě poštou.

LOKALITA PŘED GRANDEM

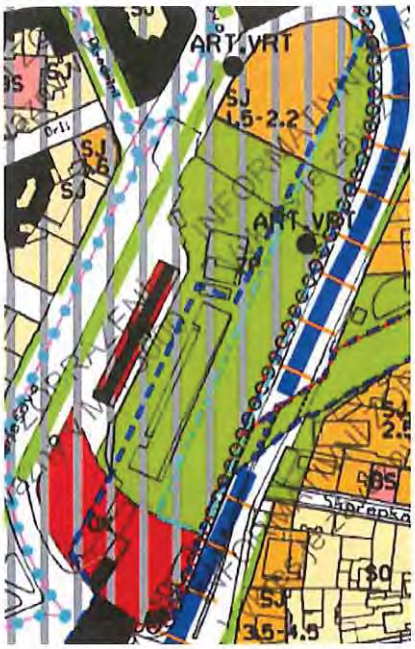
Současný stav

Stávající využití dané lokality je částečně zastavěné, v dané lokalitě se nachází budova autobusového nádraží od Bohuslava Fukse (p. č. 273/11), administrativní budova (p. č. 272/17) a sklad (stavba pro dopravu) č. p. 703/21 (p. č. 272/22) – oba objekty jsou v majetku ČD, a.s..

Stav dle platného územního plánu města Brna

Převážná část pozemků je umístěna v návrhové ploše nestavební volné ZP (plocha městské zeleně, funkční typ plochy parků). Pozemek autobusového nádraží a část pozemků přiléhající k mostu Křenová jsou umístěny v návrhové ploše OK (veřejná vybavenost, typ kultura).

Zastavitelná plocha na pozemcích ve vlastnictví ČD, a.s. : 4 200 m3



Obr.1: platný územní plán města Brna

Stav dle (původního) návrhu nového územního plánu

V daném území se nachází zejména plocha Z (plocha rozvoje městské zeleně). V severní části byla plánována plocha C/k4 (budova CD paláce, resp. CD CENTRUM COMS). V jižní části byla umístěna plocha V/k4.

Zastavitelná plocha na pozemcích ve vlastnictví ČD, a.s. se zmenšila na 2 750 m3

Obr.2: původní návrh územního plánu města Brna

Stav dle upraveného návrhu nového územního plánu
V daném území se stále nachází zejména plocha Z (plocha rozvoje městské zeleně). V severní části byla plánovaná plocha C/k4 změněna na plochu V/k4 (budova CD paláce). V jižní části byla V/k4 rozšířena na úkor plochy městské zeleně.

Zastavitelná plocha na pozemcích ve vlastnictví ČD, a.s. : 2 750 m3

Obr.3: aktualizovaný návrh územního plánu města Brna

PRÁVNÍ ZÁJEM PODATELE NA ŘEŠENÍ DANÉHO ÚZEMÍ

České dráhy, a.s., IČO: 70994226, se sídlem Nábřeží L Svobody 1222, Praha 1 – Nové Město, jsou vlastníkem významného množství pozemků a jiného nemovitého majetku v dané lokalitě, který je v dnešní době využíván zejména pro železniční dopravní infrastrukturu; ve výhledu vzhledem k plánovanému přesunu hlavního nádraží jižním směrem **budou tyto pozemky uvolněny pro jiné funkční využití**.

Brno new station development a.s., IČO: 27723607, se sídlem Benešova 703/21, Brno, má se společností České dráhy, a.s., uzavřenou smlouvu ze dne 22. 12. 2008, na základě které **má předkupní právo na všechny dotčené pozemky**. Brno new station development, a.s. se za předpokladu naplnění této smlouvy v budoucnu stane vlastníkem všech pozemků, jichž se tyto námitky či připomínky týkají.

NÁMITKY

Jako vlastník výše uvedených pozemků a staveb podáváme dle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti upravenému návrhu územního plánu a zároveň v plném rozsahu odkazujeme na původní znění podaných námitek Českých drah, a.s. k této lokalitě v předchozím stupni projednání návrhu ÚPmB.

Vymezení plochy Z v rozporu se stávající výstavbou

1 Plochy se v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) **vymezují podle stávajícího způsobu využití nebo jako tzv. plochy s rozdílným způsobem využití, které se vymezují podle požadovaného způsobu využití.** 1

Stávající využití dané lokality je zastavěné, neboť v dané lokalitě se nachází budova autobusového nádraží od Bohuslava Fukse (p. č. 273/11), administrativní budova podatele (p. č. 272/17) a sklad (stavba pro dopravu) č. p. 703/21 (p. č. 272/22). **Jelikož je v návrhu územního plánu plánována plocha Z, pak byla tato plocha vymezena v rozporu se stávajícím využitím.**

Daná plocha tedy musí být navrhována jako plocha s rozdílným způsobem využití, která **se vymezuje podle požadovaného způsobu využití** [srov. § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.], přičemž České dráhy, a.s., Brno new station development, a.s., veřejnost ani statutární město Brno nikde (mimo samotný územní plán) neprojevili vážnou vůli využít tyto pozemky jako park. **Stávající plocha Z je tak navrhována v rozporu s požadovaným způsobem využití.**

Je důležité zdůraznit, že České dráhy, a.s., ani Brno new station development, a.s., nemohou být nikdy donuceni odstranit své stavby na úkor výstavby městského parku. Paradoxně tak dojde k **zablokování revitalizace dané lokality, neboť současné stavby nebudou moci být jakkoli modernizovány**. Ani institut předkupního práva dle stavebního zákona nemůže vlastníky donutit pozemky prodat za účelem výstavby parku.

V této souvislosti navržené předkupní právo P/Z/0012 tak vychází z mylné premisy, že předmětné pozemky jsou ve vlastnictví veřejnoprávní korporace (kteroužto jsou České dráhy, a.s.), z čehož zpracovatel návrhu územního plánu patrně dovozuje, že předmětné pozemky mohou bez dalšího sloužit veřejným potřebám bez ohledu na ekonomickou životaschopnost jakéhokoliv jiného funkčního využití. I mimo tuto lokalitu (viz další podání Českých drah, a.s.) jsou prakticky všechny pozemky vlastněné Českými drahami, a.s., v současnosti využívány pro provoz železniční trati a téměř bez dalšího navrženy do ploch zeleně. Proti danému postupu by nebylo nutné nic namítat, pokud by se jednalo skutečně o pozemky ve vlastnictví veřejnoprávní organizace. V daném případě, a také s ohledem na výše zmíněnou smlouvu mezi Českými drahami, a.s., a Brno new station development, a.s., jsou a i nadále budou pozemky ve vlastnictví osoby soukromoprávní a jejich využití čistě k účelům „veřejně prospěšným" bude ekonomicky zcela ztrátové. Upozorňujeme na fakt, že ČD, a.s., jako vlastník a správce majetku svěřeného státem jsou povinny s těmito pozemky hospodařit s péčí řádného hospodáře a zajistit zhodnocování tohoto majetku.
Ve svém důsledku povede vymezení ploch zeleně na pozemcích soukromého vlastníka pouze k tomu, že plánovaná zeleň nikdy v dané lokalitě nebude realizována, a naopak současné stavby, kterým bude tímto návrhem znemožněna jejich revitalizace, budou postupně chátrat a dojde k znehodnocení celé lokality.

1

1

Vymezení plochy Z v rozporu s cíli územního plánování

Návrh územního plánu nezohledňuje vlastnictví pozemků, které je pro budoucí využití ploch k veřejně prospěšným stavbám/využití nezbytné.

Podle ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona zajišťuje územní plánování předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**.
Cílem územního plánování je tedy vytvářet předpoklady pro **udržitelný rozvoj území**, který uspokojuje potřeby současné generace a neohrožuje podmínky života budoucích generací. Udržitelný rozvoj území je založen na vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, čímž se rozumí takový stav využití území, kdy je území využíváno dosažitelně optimálním způsobem.

Pokud by nový územní plán byl přijat v navrhované podobě, zůstane velkoryse navrhovaná plocha „zeleně" absolutně nerealizovaná (jako doposud) a plocha na sebe navazující zeleně tak zůstane i nadále pouhou grafickou vizí. **Navržená plocha Z tak odporuje ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona.**

Neústavní omezení vlastnického práva

2

I přes shora zmíněný převod vlastnictví předmětných pozemků na Brno new station development, a.s., je **i v současné době vlastníkem pozemků soukromoprávní subjekt, tedy akciová společnost České dráhy, a.s.**. I když je jediným akcionářem Česká republika, stále se na společnost vztahují všechny povinnosti, jako na všechny soukromoprávní společnosti, tj. zejména povinnost vykazovat zisk (srov. ustanovení § 420 občanského zákoníku). **Návrh územního plánu tak (nejen) v této části razantně diskriminačním způsobem zasahuje do vlastnictví soukromoprávních subjektů Českých drah, a.s., a zejména pak Brno new station development, a.s.**
Regulativem obsaženým v návrhu územního plánu tak dochází k nucenému omezení vlastnického práva, když vlastníkovi prakticky nezůstává nic než holé vlastnictví. Formálně nicméně žádné vyvlastňovací řízení neproběhlo a jedná se tak o porušení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

2

Vymezení plochy Z v rozporu s ochranou kulturního dědictví

Zároveň podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) in fine vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a **kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Takovou hodnotou je právě zmíněná stavba autobusového nádraží, která je dnes hojně využívána občany i dopravními společnostmi.**

3

V daném případě nebyla jakkoli reflektována historická hodnota autobusového nádraží od Bohuslava Fukse. Navržené využití je tak v rozporu s ustanovením § 3 odst. 2 písm. a) in fine vyhlášky č. 501/2006 Sb. (ochrana kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot).
Odstranění stále více využívaného autobusového nádraží je ovšem rovněž v rozporu s ochranou urbanistických hodnot. Investiční záměr podatele v kombinaci se zachováním autobusového nádraží přitom vhodně doplní průběžný městský bulváru podél ulice Benešova. **S ohledem na výše uvedené tedy požadujeme tedy zanesení autobusového nádraží zpět do návrhu územního plánu a jeho zařazení do plochy veřejné vybavenosti V.**

3

Nedostatečné odůvodnění umístění plochy zeleně

Zároveň pak podle ustanovení § 3 odst. 4 věty druhé vyhlášky č. 501/2006 Sb. **ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19. V ustanovení § 4 až 19 přitom nejsou uvedeny plochy zeleně.** V daném případě tedy musí **jednak územní plán obsahovat odůvodnění stanovení ploch zeleně, jednak musí jít o zvlášť odůvodněný případ.**

1

Konkrétní odůvodnění dané plochy zeleně Z v prostoru před hotelem Grand v textové části zcela chybí. Nelze jej ovšem nahradit obecnými pasážemi o potřebě zeleně ve městech. Koneckonců ani sám podatel nijak nezpochybňuje potřebu zeleně a jeho návrh komerčního využití dané lokality (viz dále) z tohoto předpokladu vychází. Přikládáme plánovanou vizualizaci stavebního záměru podatele.

1

Obr.4: maximalizace plochy zeleně v plánované zástavbě
Arch. studie, Chybik + Kristif Associated Architects, s.r.o.

Není splněna ani další podmínka pro umístění plochy zeleně, kterou je **zvlášť odůvodněný případ.** Domníváme se, že navržená zeleň nemůže být v dané lokalitě tímto „zvlášť odůvodněným případem", a to z několika důvodů. Daná plocha zeleně mohla být umístěna na plochy veřejnoprávních vlastníků (např. plocha určená pro CD palác v severní části této lokality, popř. na pozemky města v jižní části této lokality), tudíž by byl zachován celkový poměr zeleně v dané lokalitě, aniž by byl jakkoli omezen soukromoprávní vlastník. Investiční záměr podatele rovněž zahrnuje velkou plochu zeleně, zároveň i pro něj bude platit regulativ pro umisťování zeleně v nových plochách, tudíž nelze očekávat, že by v dané lokalitě zeleň vůbec nebyla.

1

1

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 5. 2018, č. j. 4 As 49/2018-36, **minimální požadovaná šíře zeleně nesmí být excesivní** (např. ve zmíněném judikátu nebyl za exces považovaný požadavek na zelený pás vzrostlé zeleně o šířce 20 m). **V daném území je ovšem plocha Z umístěna na všechny parcely Českých drah, a.s., a to navíc i tam, kde již v současné době stojí stavby. Domníváme se, že takové umístění plochy zeleně již excesivní je.**

Diskriminační vymezení plochy Z – obecně

Navržená plocha zeleně mohla být mohla být umístěna na sousedních pozemcích ve veřejném vlastnictví, např. na vedlejší ploše V/k4 v severní části dané plochy (na této ploše je plánován CD palác; p. č. 272/51, 272/5), popř. na ploše V/k4 v jižní části této lokality (na této ploše je plánována výstavba židovského muzea; p. č. 273/1, 273/6, 272/1, 272/23 a 272/25). **Je zcela evidentní, že dochází k diskriminaci soukromých vlastníků pozemků na úkor města Brna. Tímto odůvodňujeme také následující námitku systémové podjatosti.** V dané lokalitě dokonce došlo k rozšíření stavebních ploch na úkor zeleně (rozšíření plochy V/k4 v jižní části této lokality; dnes je zde parkoviště na jižní části parcely p. č. 273/1), nicméně pouze pro město Brno. Pro ilustraci diskriminačního jednání uvádíme srovnání současného územního plánu s předloženým návrhem:

Platný územní plán města Brna:

- zastavitelná plocha Českých drah, a.s., příp. Brno new station development, a.s., je 4 200 m^2;
- zastavitelná plocha statutárního města Brna je 7 550 m^2;
- zastavitelná plocha celkem je 11 750 m^2 (poměr zastavitelné vůči nezastavitelné je 34 %).

4

4

Upravený návrh územního plánu města Brna:

- zastavitelná plocha Českých drah, a.s., příp. Brno new station development, a.s., je 2 750 m^2;
- zastavitelná plocha statutárního města Brna je 11 450 m^2;
- zastavitelná plocha celkem je 14 200 m^2 (poměr zastavitelné vůči nezastavitelné je 40 %).

Město Brno tedy celkově rozšířilo zastavitelnost dané lokality na 40 %, nicméně výhradně ve svůj prospěch, neboť soukromoprávním vlastníkům ubralo 1 450 m^2, zatímco sobě přidalo 3 900 m^2. Město Brno tedy považuje za možné v dané lokalitě navýšit zastavěnou plochu (ze 34 % na 40 %), nicméně zeleň plánuje primárně na cizích pozemcích.

Město Brno tak v této lokalitě své pozemky určilo spíše jako stavební a zároveň soukromé pozemky určilo výhradně jako plochy zeleně, aniž by jakkoli mohlo donutit vlastníky k odstranění jejich současných staveb. Město Brno zároveň nemůže plánovat výstavbu židovského památku na pozemcích Českých drah, a.s. (např. na pozemku p. č. 273/6), když tento pozemek není určen k vyvlastnění (a důvodem pro vyvlastnění zřejmě nemůže být spolupráce města Brna s nadačním fondem pro vybudování centra; viz dále). **Dojde tak k zablokování výstavby v dané lokalitě. Jelikož nebude docházet k rozvoji v daném území, pak se jeví navržená část územního plánu jako rozporná s hlavními cíli územního plánování vymezenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.**

Diskriminační vymezení plochy Z s ohledem na výstavbu židovského muzea

5

Zastupitelé statutárního města Brna dne 12. 5. 2020 jednomyslně schválili tzv. memorandum o spolupráci s nadačním fondem pro vybudování centra. Město Brno se zavázalo poskytnout své pozemky při ulici Benešova formou práva stavby, a to bezúplatně na dobu 10 let po předložení projektové dokumentace a na dalších 99 let v případě, že bude záměr v této době realizován. **Toto židovské muzeum má být vybudováno v jižní části této lokality.**

5

Ačkoli podatel koncept výstavby židovského muzea nijak nerozporuje, město Brno v této věci nezpracovalo žádné jiné alternativy. Umístěním plochy V/k4 (veřejná vybavenost) na úkor zúžení ploch zeleně a navíc na soukromé pozemky Českých drah, a.s., potažmo Brno new station development, a.s., tak dokresluje celou námitku diskriminačního jednání.

Diskriminační vymezení plochy Z s ohledem na výstavbu CD paláce

Umístění ploch Z výhradně na pozemky Českých drah, a.s., je dle podatele diskriminační v dané lokalitě o to více, že **město Brno v minulosti schválilo úpravu územního plánu města Brna ryze ve svůj prospěch, kdy došlo k vytvoření samostatné rozvojové lokality MB-3 a zrušení veškerých ploch městské zeleně na městských pozemcích p. č. 272/51 a 272/5. To vše bylo činěno kvůli plánované výstavbě administrativní budovy CD paláce (CD CENTRUM COMS).**

V minulosti sice bylo vydáno pravomocné územního rozhodnutí č. 136. Platnost územního rozhodnutí č. 136 ovšem byla omezena na dva roky ode dne nabytí právní moci, tj. ode dne 14. 10. 2003. Pro stavbu bylo vydáno stavební povolení dne 26. 10. 2005, které nebylo právní moci 19. 11. 2005 (žádost o stavební povolení byla podána dne 27. 9. 2005, tedy ve stanovené lhůtě dvou letech). Je ovšem nutné zmínit, že žádost o stavební povolení se týkala ovšem jen I. etapy (mimo lávku přes ul. Koliště), nikoli celé stavby.

6

Dne 10. 5. 2013 podala CD CENTRUM, a.s., žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby ze dne 6. 5. 2013, a sice žádost o změnu územního rozhodnutí č. 136. Změny stavby spočívaly zejména v rozdělení stavby na dvě samostatné stavby: stavby 1 (administrativně-komerční objekt) a stavby 2 (administrativní objekt). Dne 14. 11. 2013 vydal Úřad městské části města Brna Brno-střed, odbor výstavby (stavební úřad) územní rozhodnutí č. 226, které změnilo územní rozhodnutí č. 136. **Nejzásadnější problém celého řízení spatřujeme v tom, že platnost územního rozhodnutí č. 226 byla omezena na dva roky ode dne nabytí právní moci, tj. ode dne 20. 12. 2013, tedy do 20. 12. 2015.** Územní rozhodnutí nepozbude platnosti, pokud v této lhůtě bude podána žádost, na základě které bude vydána rozhodnutí o změně stavby před dokončením nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona. Taková žádost však nebyla podána; zatím nebylo požádáno o stavební povolení na stavbu, která byla změněna územním rozhodnutím č. 226 (šlo by o žádost o změnu stavby před jejím dokončením). Do dne 20. 12. 2015 ostatně nebylo vydáno vůbec žádné rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením. **Územní rozhodnutí č. 226 tak pozbylo platnosti.**

6

V současné době tedy nelze se stavbou CD paláce na základě územního rozhodnutí č. 226 počítat, tj. CD palác tedy zřejmě nebude umisťován v takovém rozsahu, jak bylo plánováno. Proto by bylo vhodné, aby – při zachování celkové poměru zeleně ve výši 40 % v dané lokalitě – město přidalo plochy zeleně rovněž na své vlastní pozemky a umožnilo podateli umístit novou plochu C, popř. W, tak jak požaduje.

Diskriminační a nezákonné umístění ploch určených pro vyvlastnění a zřízení předkupního práva

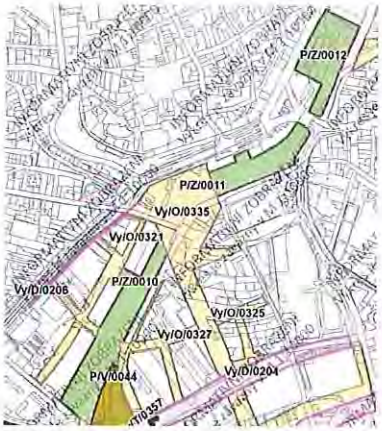
Z výše uvedených důvodu vznášíme také námitku diskriminace ve vztahu k vymezení plochy předkupního práva P/Z/0012. Toto právo bylo zřízeno za účelem zřízení parku, k čemuž ovšem nesmí být soukromý vlastník jakkoli nucen. Veřejný zájem na existenci parku – parku, který by mohl stát na sousedních pozemcích města (určených ovšem pro výstavu CD paláce a židovského muzea) – nemůže převýšit ochranu vlastnického práva.

Diskriminace Českých drah, a.s. je nejvíce patrná z vymezení všech ploch předkupního práva a vyvlastnění, které jsou umisťovány výhradně na pozemcích Českých drah, a.s. (srov. další připomínky Brno new station development, a.s., a námitky Českých drah, a.s.).

Z návrhu výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je patrné (po srovnání s údaji o vlastnících z katastru nemovitostí), že **plochy předkupního práva (v návrhu zelené) a plochy vyvlastnění (v návrhu žluté) jsou umisťovány zcela účelově výhradně na pozemky Českých drah, a.s.**

7

7



Obr.5: návrh ÚPmB – 3.0. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Předkupní právo P/Z/0012 je navíc stanoveno nezákonně, neboť předkupní právo není v textové části přesně specifikováno (v souladu s katastrálními předpisy); navíc existují rozpory mezi vymezením daného práva v textové a grafické části. Tak výrazné omezení vlastnického práva, jakým je zřízení předkupního práva, přitom musí být učiněno bez jakýchkoli pochybností.

Námitka systémové podjatosti

Podle ustanovení § 174 odst. 1 správního řádu pro řízení podle části šesté (řízení o přijetí opatření obecné povahy) platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.
Přiměřeně se tedy použije rovněž ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, podle kterého **každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu, o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit.**

8

8

Ačkoli podle ustanovení § 14 odst. 2 správního řádu **úřední osoba není vyloučena podle ustanovení § 14 odst. 1 správního řádu, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku, judikatura dovodila, že** „rozhoduje-li orgán územního samosprávného celku ve věci, která se týká zájmu tohoto územního samosprávného celku, je důvodem pochyb o nepodjatosti úřední osoby dle § 14 odst. 1 její zaměstnanecký poměr k územnímu samosprávnému celku **tehdy, je-li z povahy věci či jiných okolností patrné podezření, že v důsledku tohoto zaměstnaneckého poměru by mohl být její postoj k**

věci ovlivněn i jinými než zákonnými hledisky (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2012, č. j. 1 As 89/2010-119).

Zaměstnanecký poměr vždy představuje potenciální nebezpečí pro nestrannost rozhodování správních orgánů; jedná se o tzv. „systémové riziko podjatosti". **Podle zmíněného judikátu je pro posouzení této otázky rozhodná nadkritická míra systémového rizika podjatosti. Ta je např. dána tím, že v řízení vystupuje subjekt, který má zájem na určitém výsledku řízení, a který je schopen působit na příslušnou úřední osobu na základě zaměstnaneckého vztahu.**

Nejvyšší správní soudu ale dále rozvíjí, že nadkritická míra rizika může být dána i jevy v politické či mediální sféře předcházející či doprovázející správní řízení, naznačují-li zvýšený zájem o výsledek řízení ze strany těchto osob. **Jako příklady nadkritické míry systémového rizika podjatosti jsou soudem konkrétně uvedeny mediální vyjádření, předvolební sliby, konkrétní investiční či jiné obchodními počiny, předchozí snahy nasměrovat určité související rozhodovací procesy, ale i samotná povaha a podstata rozhodované věci, její kontroverznost či politický význam a s tím spojené zájmy.**

8 Vzhledem k tomu, že nový územní plán má zásadní dopad do majetkových zájmů města, a že zpracovatel návrhu je ve zřejmém vztahu s pořizovatelem, když zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace, **vznášíme námitku systémové podjatosti proti všem úředním osobám, jež se podílejí na přípravě územního plánu. Od těchto osob lze totiž očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s.** 8

V daném případě vznášíme námitku podjatosti, neboť zájmem statutárního města Brna je umístit v dané lokalitě židovské muzeum a zároveň budovu CD paláce, přičemž proces zpracování návrhu územního plánu je výkonem přenesení působnosti obce a daní úředníci Magistrátu města Brna a zaměstnanci Kanceláře architekta města Brna jsou zaměstnanci města Brna, resp. jeho příspěvkové organizace. Lze tak očekávat, že budou hájit zájmy svého zaměstnavatele, a to na úkor soukromých zájmů Českých drah, a.s., a Brno new statiton development, a.s., což je zřejmé zejména z toho, že všechny stavební plochy byly dané v lokalitě umístěny na pozemky města Brna, zatímco plochy zeleně na pozemky podatele.

Neproporcionální zásah do práv podatele

Navrhovaný územní plán navrhuje v dané lokalitě plochy městské zeleně primárně na pozemcích soukromých vlastníků, čímž prokazatelně dochází k jejich diskriminaci. Navrhovaný územní plán tak zcela nevyváženě odráží veřejné či komerční zájmy města Brna na úkor oprávněných zájmů soukromých vlastníků. Lze tak konstatovat, že dochází k excesivnímu zásahu do výkonu vlastnických práv, neboť tímto novým určením funkčního využití pozemků dochází k limitaci jejich využití, a to nikoliv nevýznamně. V navrhovaném územním plánu tak absentuje spravedlivá rovnováha mezi obecným zájmem na využití území 9 města a právem vlastnit majetek. **Optikou proporcionality je nutno uvést, že navrhované rozšíření nezastavitelných ploch neshledáváme vhodným (způsobilým) řešením k dosažení sledovaného cíle, tj. k vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivý hospodářský rozvoj.** Rovněž navrhované řešení nepovažujeme za potřebné, protože sledovaného cíle lze dosáhnout i při nižší intenzitě omezení subjektivních práv. **Navrhovaný řešení územním plánem tak považujeme za neproporcionální a nepřiměřené, když zásah do vlastnických práv by měl být činěn jen v nezbytně nutné míře a nediskriminačním způsobem.** 9

Zpracovaná analýza vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území upozorňuje na nerovnováhu uvnitř ekonomického pilíře. Právě při odstraňování brownfieldů můžou hrát

zásadní roli reálné finanční možnosti města Brna a soukromých vlastníků, kteří budou v konečné fázi rozhodovat o finální podobě revitalizace. **Z naší strany vnímáme předmětné riziko jako velmi reálné s výrazným dopadem na tuto lokalitu.**

9

Zpracovaná SEA analýza neprokázala dostatečné množství finančních prostředků statutárního města Brna pro realizaci plánovaných rozvojových aktivit. Veškeré projekty města Brna jsou odsouvány bez jasně stanoveného harmonogramu realizace. Konkrétním příkladem v této lokalitě je např. právě CD palác, na který bylo vydáno stavební povolení už v roce 2008. Do dnešního dne ovšem nedošlo k zahájení stavby z důvodu nedostatku finančních prostředků. Z tohoto důvodu požadujeme předložení jasně stanoveného harmonogramu realizace plánovaných rozvojových projektů a doložení, z čeho budou tyto projekty financovány (primárně se jedná o projekty městské zeleně, veřejné vybavenosti, tedy parku před Grandem, židovského muzea a CD paláce v této lokalitě). V opačném případě požadujeme, aby město Brno upustilo od plánování rozsáhlých rozvojových aktivit, které není schopno realizovat v rozumném časovém horizonu (15 let). **Magistrát města Brna tak svou nečinností brzdí realizaci soukromých projektů, které zásadním způsobem přispívají k rozvoji města Brna.**

9

Kapacitní rozsah navržených ploch veřejného vybavení je mimo finanční možnosti města Brna. Pro soukromý subjekt je téměř nemožné najít vhodné nájemce do objektů veřejné vybavenosti bez spoluúčasti města a vlastníkovi tak narůstá riziko neobsazení objektů, které může vést až k jeho bankrotu.

Návrh územního plánu obsahuje rozsáhlé plochy městské zeleně s předkupním právem pro město Brno. **Pokud by vůbec došlo k prodeji pozemků ze strany Brno new station development, a.s.** (budoucí vlastník; dané předkupní právo pro Brno new station development, a.s., bude mít přednost, protože bylo zřízeno dříve), **bude muset město Brno vynaložit nemalé finanční prostředky pro vykoupení těchto pozemků včetně nákladů na revitalizaci a následnou údržbu.** Takto rozsáhlé plochy zeleně není schopen financovat ani soukromý sektor, který by se mohl částečně podílet na jejím financování. Při zachování stávajícího rozsahu městské zeleně hrozí reálný nedostatek finančních prostředků potřebných k přeměně území. Tento fakt nebude mít negativní vliv pouze na vytvoření městských parků, ale může pozastavit i celkovou výstavbu nových objektů v okolí. Z tohoto důvodu doporučujeme zvážit aktuálně navržený rozsah ploch městské zeleně a požadujeme jeho zmenšení minimálně na pozemcích soukromých vlastníků.

10

10

Celý návrh územního plánu pak provází nedostatečná definice ploch městské zeleně Z, zejména přípustné a nepřípustné regulativy zástavby v ploše, popis režimu velkých městských parků či jinak zelených ploch, jak budou fungovat stávající budovy v nich se nacházející apod. Chybí také definice a režim zeleně v urbanizovaném prostředí, jak budou fungovat velké veřejné či komerční budovy ve funkci „čistého" parku.

Doporučujeme tedy dobudovat městský bulvár jako páteř přestavovaného území. Doporučujeme vytvořit zrcadlově shodnou zástavbu, která povede k doplnění stávajícího městského bulváru (ulice tvořena zástavbou po obou stranách ulice). Bez tohoto nebude možné realizovat navržený městský bulvár a území tím pozbude svůj architektonický smysl. **V textové části územního plánu pak zcela chybí přesná definice pojmu „městský ring", tj. co má obsahovat, jak má vypadat a podobně.**

Investiční záměr podatele

Navrhujeme doplnění městské třídy výstavbou objektů s možností komerčního využití, které nahradí stávající nevhodnou zástavbu tvořenou skladovými a obchodními objekty. Nová výstavba přispěje k doplnění průběžného městského bulváru podél ulice Benešova ve smyslu návrhů uvedených v konceptu územního plánu města Brna. Navrhujeme zúžení plochy městské zeleně Z ve prospěch rozšíření plochy smíšené obytné C, popř. alespoň plochy komerční vybavenosti W.

Obrázek 6: Návrh úpravy územního plánu města Brna ve variantách

1
1

Upřesnění investičního záměru podatele a případné zmaření investice

1
1

Dne 8. 2. 2021 proběhla prezentace záměru společnosti Brno new statiton development, a.s. v lokalitě Grand před Radou města Brna. Zpracovaná studie „Parku na Brněnské okružní třídě" ateliérem CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS zobrazuje řešení současnosti a nabízí možnost přeměny území kolem autobusového nádraží Grand.

Navržené řešení vytváří kvalitní veřejný a soukromý prostor v řádu několika let, nikoliv až po odsunu nádraží po desítkách let jako varianty prezentované městem. Řešení zároveň zohledňuje a respektuje modrozelenou infrastrukturu včetně dalších požadavků dnešní doby na moderní, živý a udržitelný městský park. Společnost Brno new statiton development, a.s., jako budoucí vlastník pozemku, je rovněž otevřena spolupráci s městem Brnem na koordinování záměrů v dané lokalitě, tj. výstavbě CD paláce, které zajisté povedou k rychlému rozvoji předmětné lokality, což ocení především obyvatelé města Brna.

Je důležité zmínit, že podatel nepožaduje žádné navýšení zastavitelné plochy, ale pouze transformaci stávající plochy do souladu s jeho současným záměrem. V dané lokalitě se již nacházejí stavby Českých drah, a.s., a zároveň na pozemcích Českých drah, a.s., je dle platného územního plánu umístěna zastavitelná plocha OK (kultura). **Podatel tak požaduje pouze transformaci zastavitelné plochy a změnu využití z OK (kultura) na plochy W (komerční vybavenost), která jsou pro soukromého investora využitelná. Nijak tedy nebude ohrožena celková plocha zeleně.**

1 1

Požadujeme tedy zachování rozsahu zastavitelné plochy a její přesunutí podél ulice Benešova pro dobudování městského bulváru. Změna podpoří vybudování zeleného pásu a zároveň bude korespondovat s plánovaným architektonickým řešením.

1 1

V opačném případě, tj. dojde-li k omezení vlastnického práva Českých drah, a.s., a omezení předkupního práva Brno new station development, a.s., na tzv. holé vlastnictví (vlastnictví plochy zeleně, na které nebude z ekonomických důvodů realizována žádná zeleň), bude podatel nucen uplatňovat své nároky v souladu s ustanovením § 102 stavebního zákona:

Podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona **vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma** v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo **vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.** Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

V Praze dne:	Podpis: Ing. David Olša Digitálně podepsal Ing. David Olša Datum: 2021.06.29 11:42:14 +02'00'

KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ BNSD/ČD

BYDLENÍ, PRÁCE A ODPOČINEK V PARKU

CHYBIK+KRISTOF
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

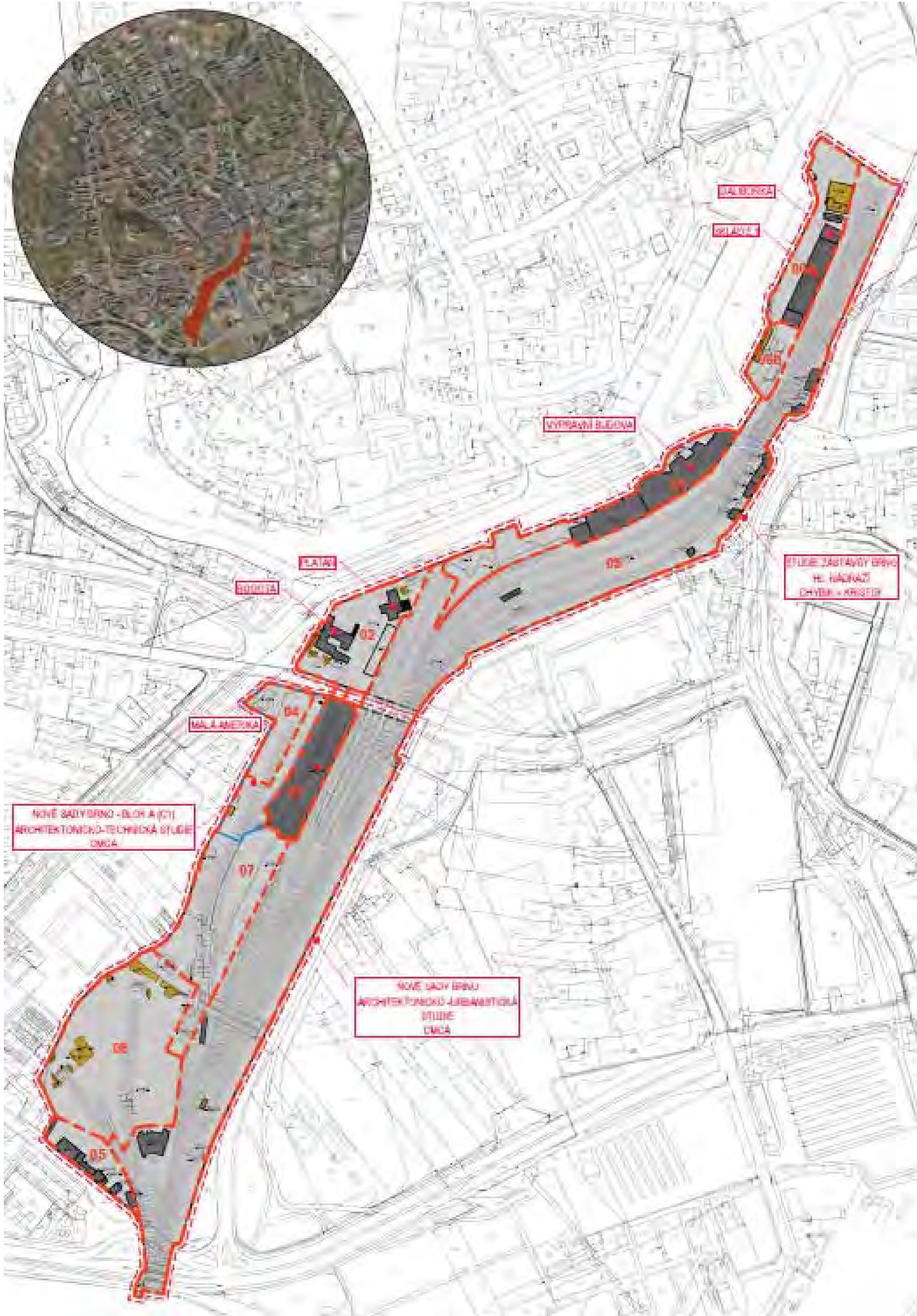
BNSD

CMCARCHITECTS

ÚZEMNÍ BNSD/ČD

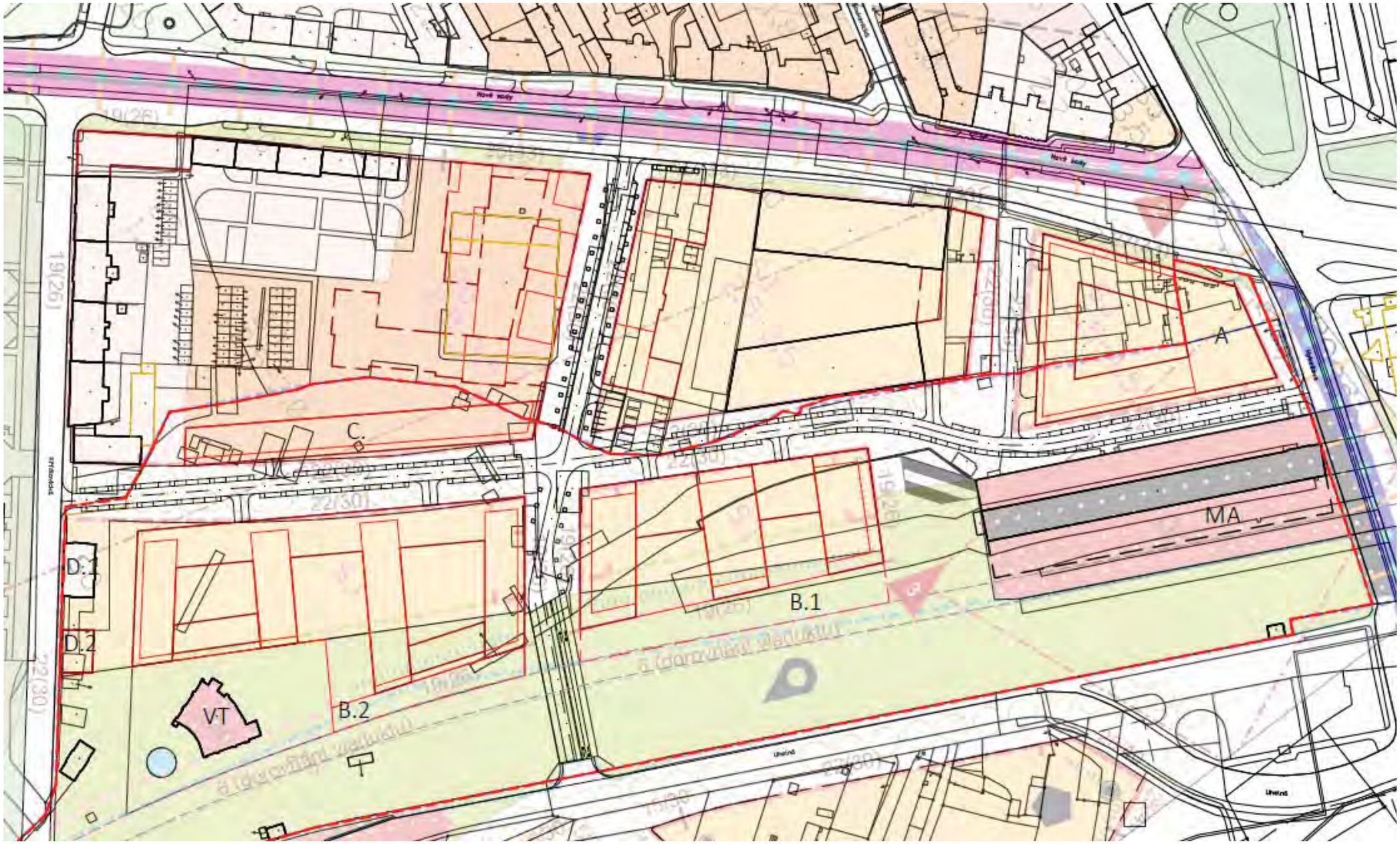
ÚZEMÍ V CENTRU BRNA

ROZLOHA 150 000 m²



LOKALITA - UHELNÉ NÁDRAŽÍ

SITUACE – NÁVRH ÚPMB



OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED Z CENTRA

OBJEKT NOVÉ SADY - POHLED NA PETROV

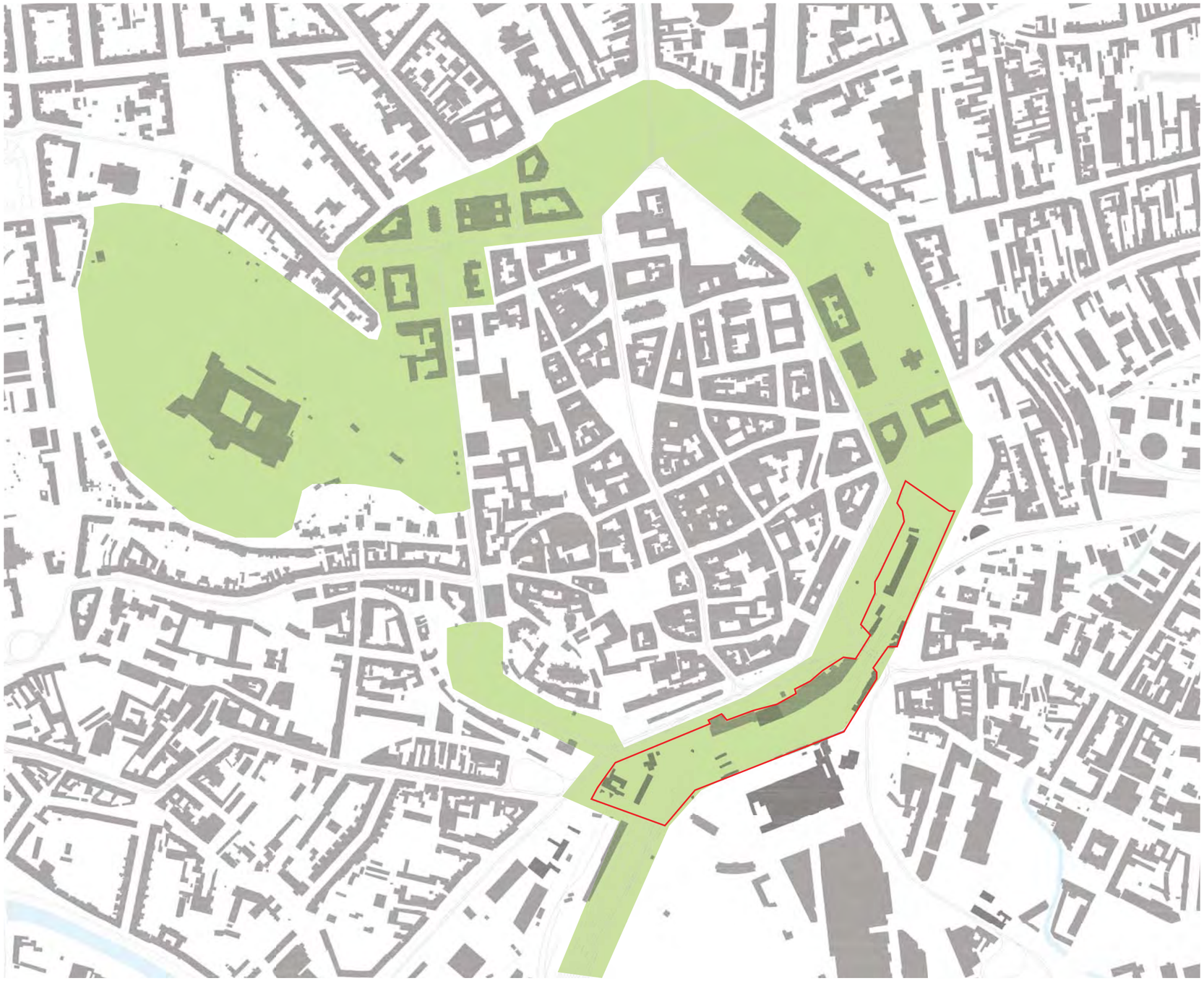
PARK NA BRNĚNSKÉ OKRUŽNÍ TŘÍDĚ

CHYBIK+KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

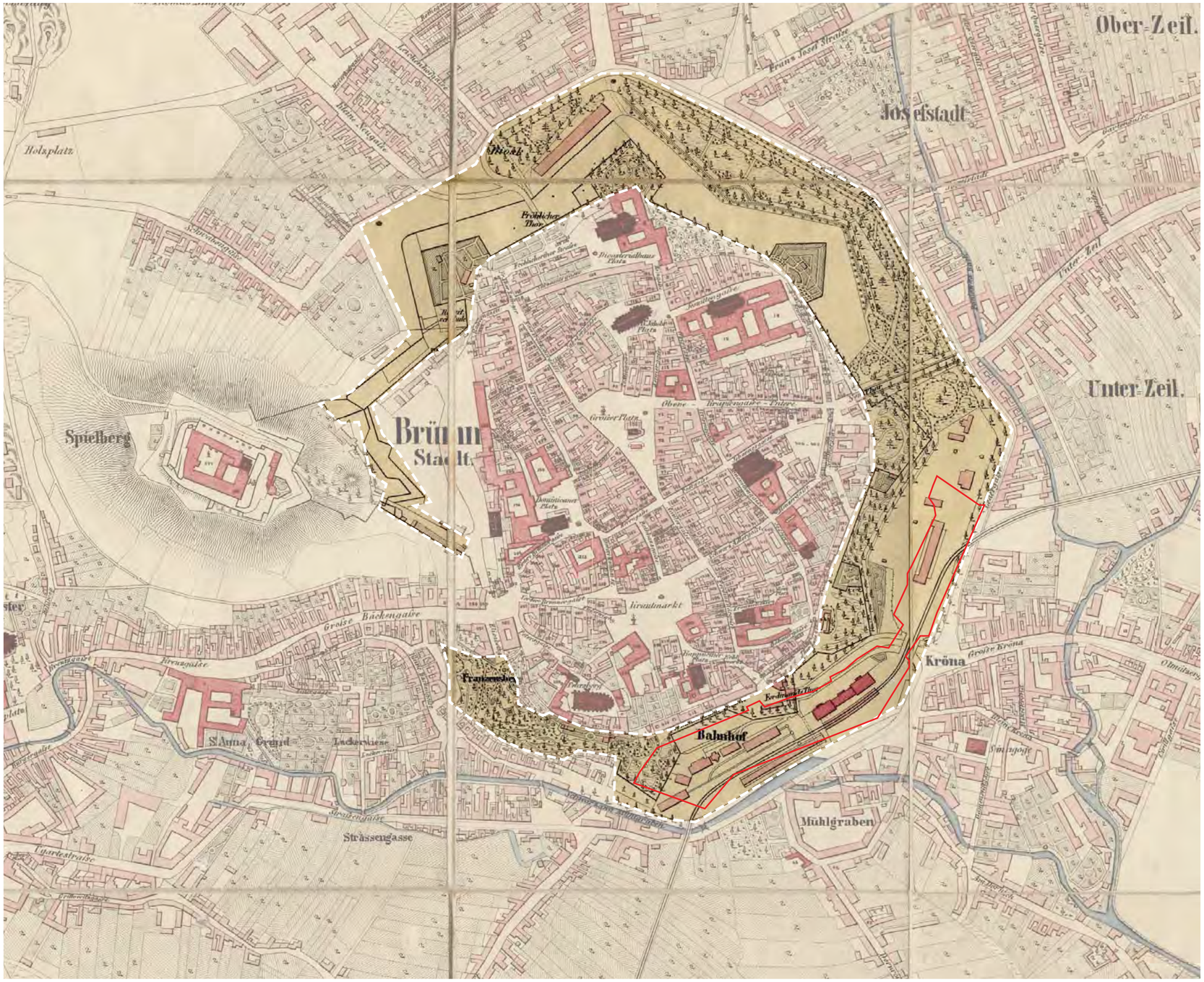
03. 02. 2021

PARK

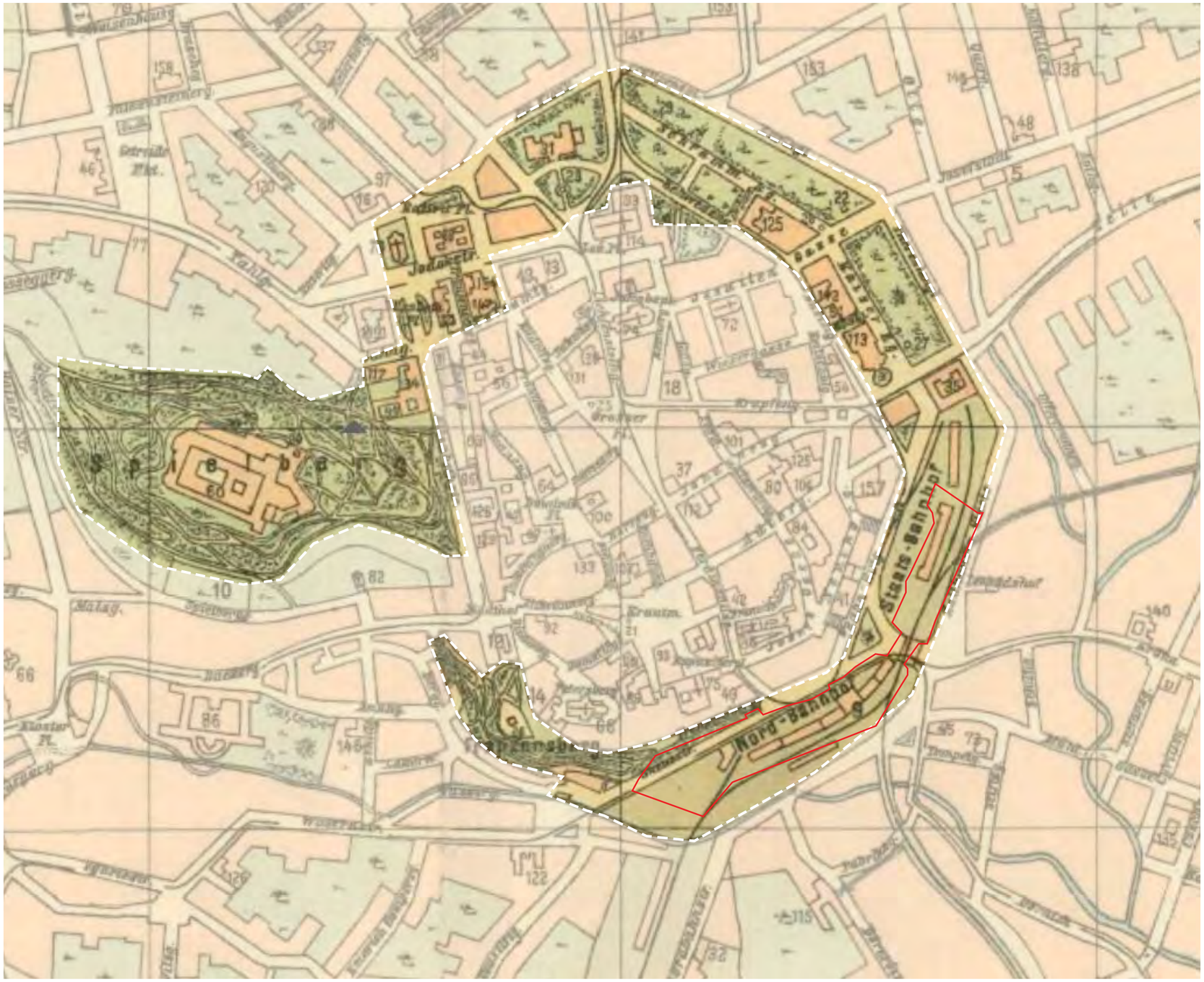
KONCEPT ZELENÉHO PRSTENCE V MÍSTECH PŮVODNÍHO HRADEBNÍHO OKRUHU



1858

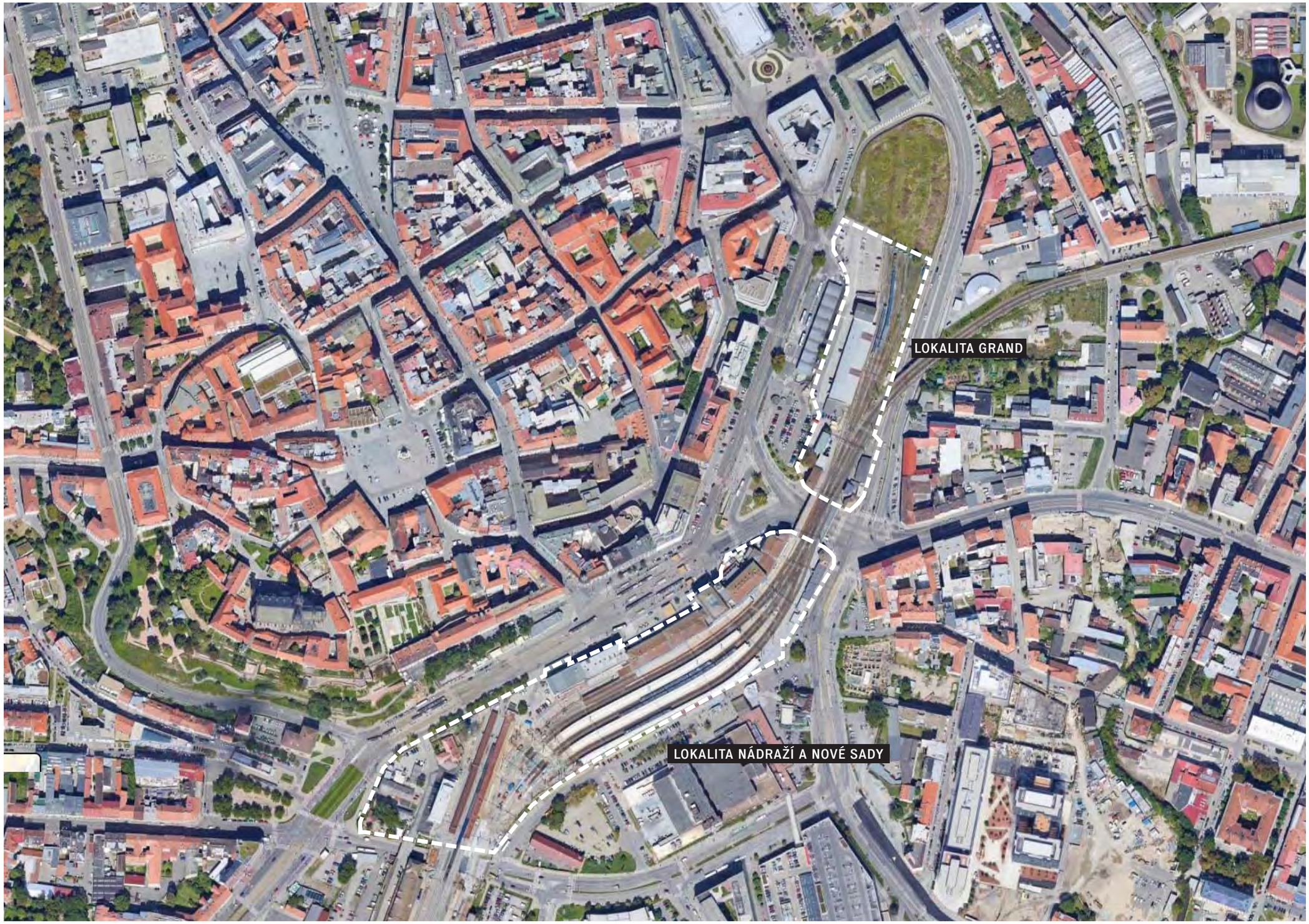

Ober-Zeil.
Josefstadt
Unter-Zeil.
Holzplatz
Spielberg
Franzensberg
Bahnhof
Kröna
Mühlgraben
Strassengasse
Grosse Bäckengasse
Brauntmarkt

1905

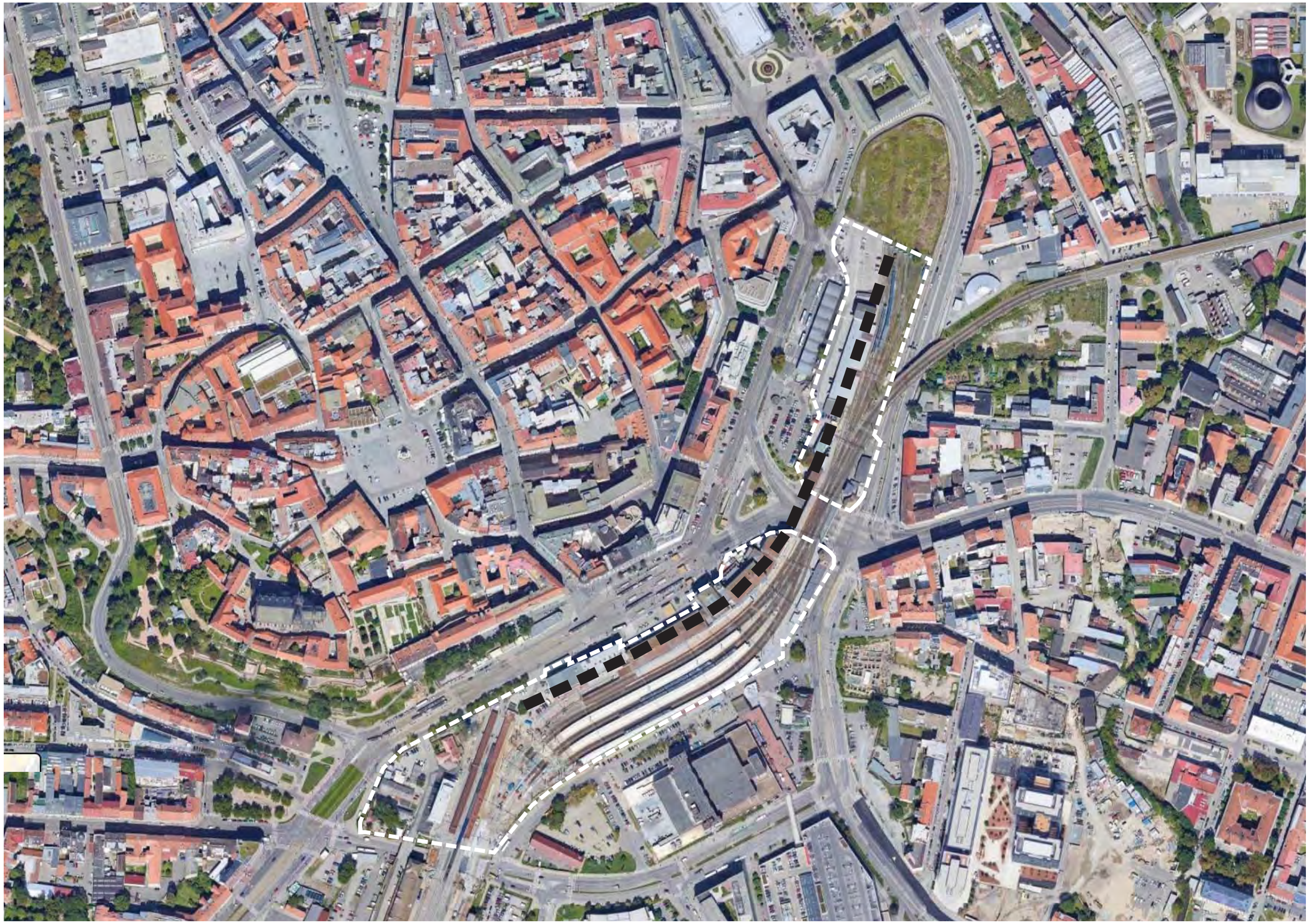


SOUČASNÝ STAV

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

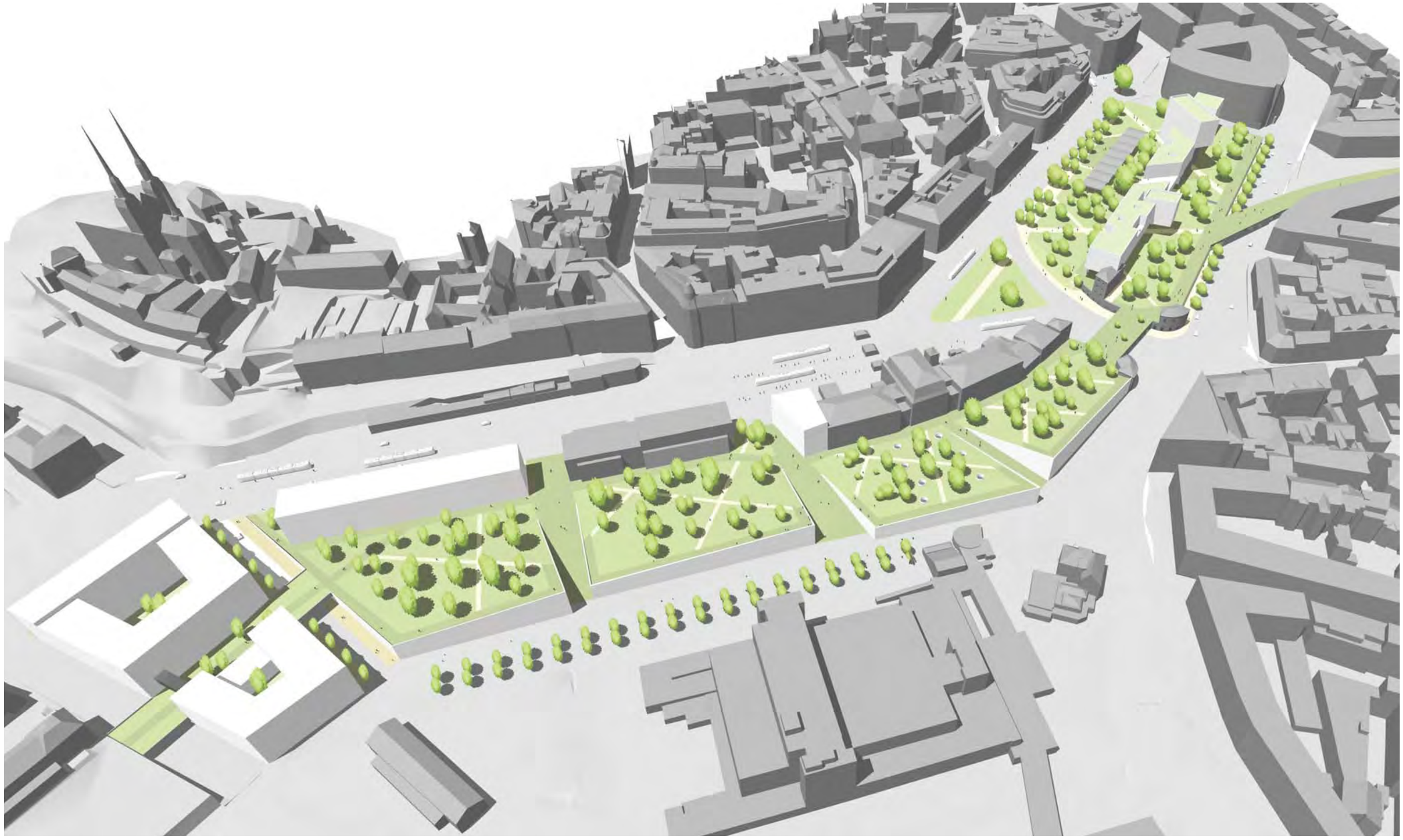


LINEÁRNÍ CHARAKTER



NADHLED

3D PERSPEKTIVA



LOKALITA GRAND

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

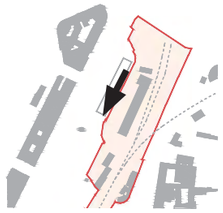
datum: 03. 02. 2021

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND

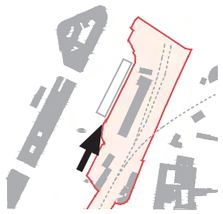
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



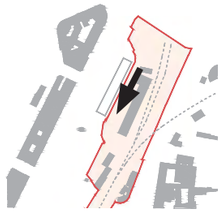
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



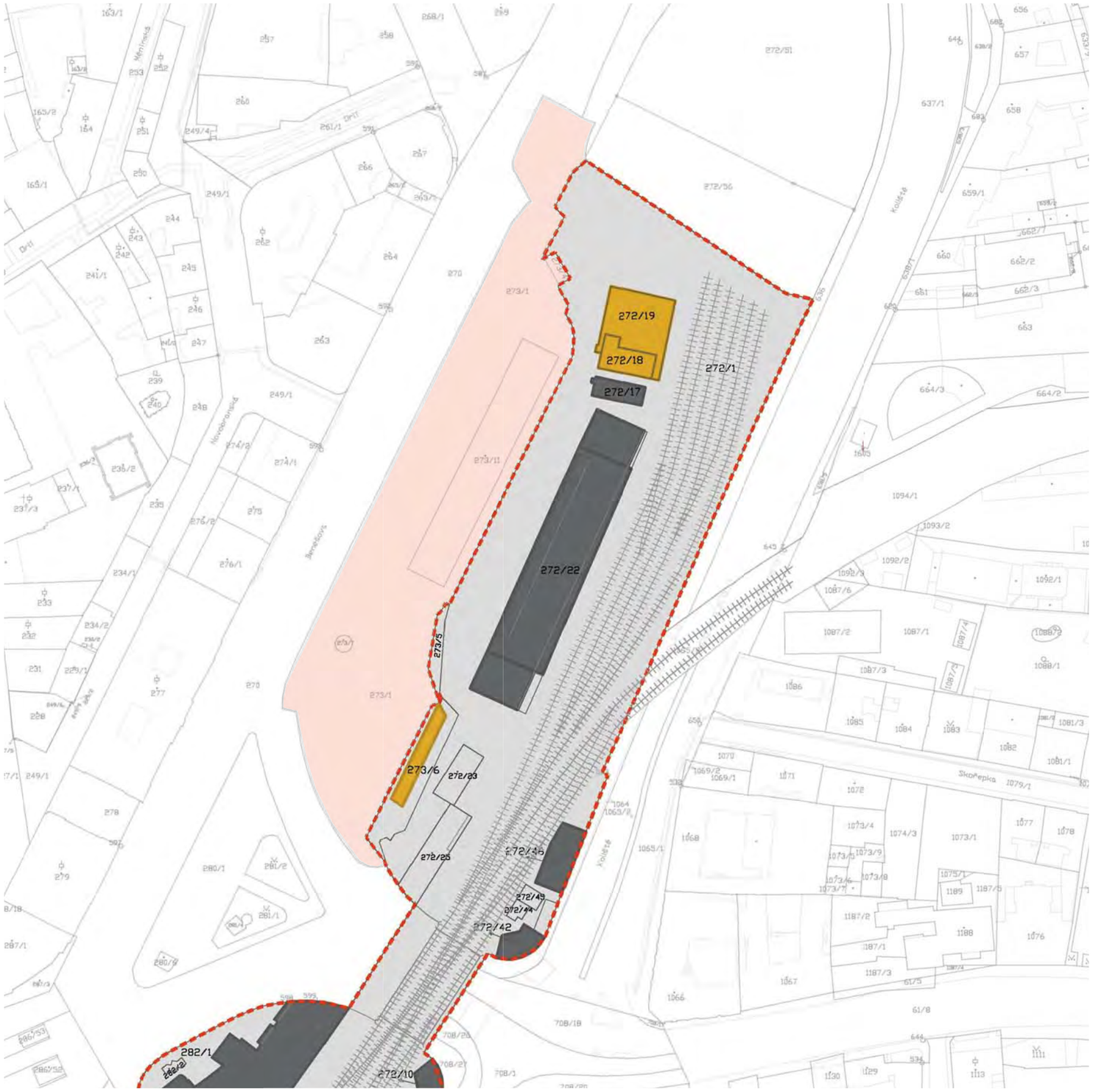
FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA GRAND



ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



OBJEKTY ČD

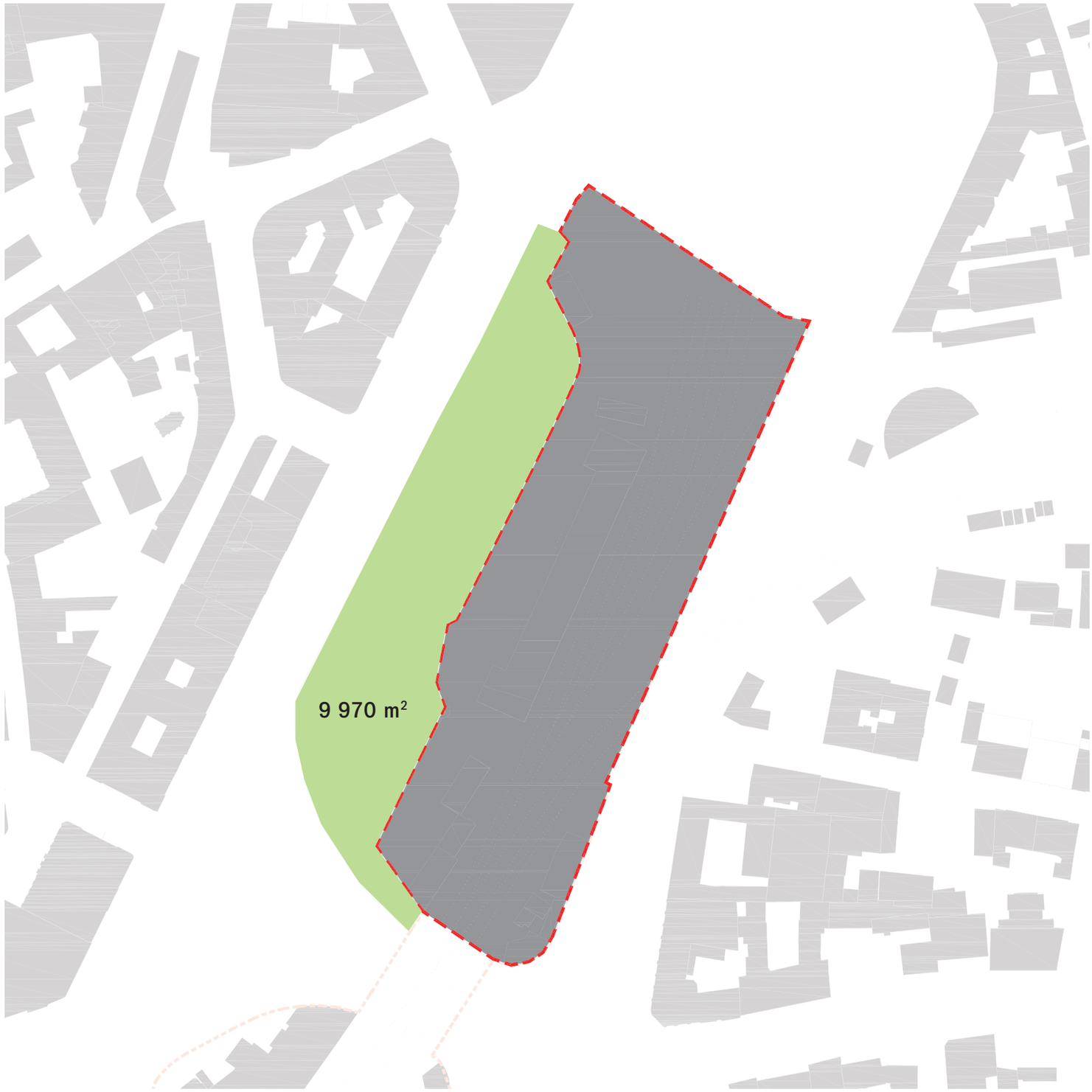
ZBOURANÉ OBJEKTY ČD

POZEMKY ČD

POZEMKY MĚSTA BRNA

PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND



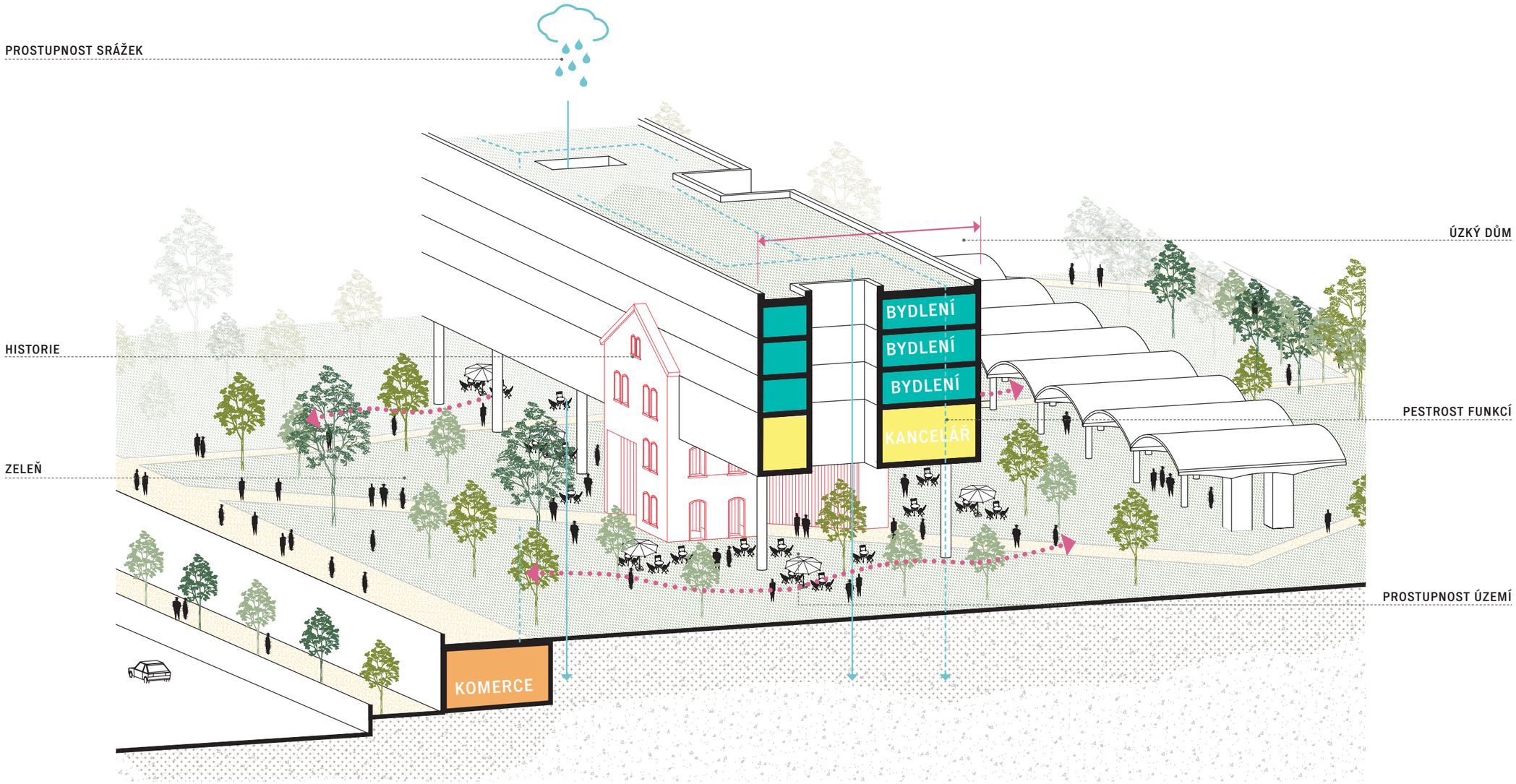
PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND

NAVRHUJEME ŘEŠENÍ, JAK DOSÁHNOUT MAXIMÁLNÍ PLOCHY PARKU NA ROSTLÉM TERÉNU

KONCEPT

LOKALITA GRAND



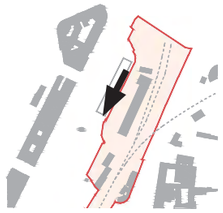
PRŮBĚŽNÝ VEŘEJNÝ PARK

HMOTOVÉ ŘEŠENÍ

POSTUP PROMĚNY

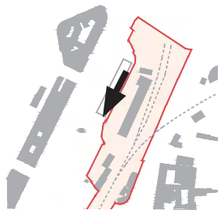
STÁVAJÍCÍ STAV

LOKALITA GRAND



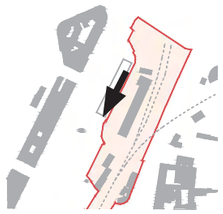
ETAPA 0

LOKALITA GRAND



ETAPA 2

LOKALITA GRAND

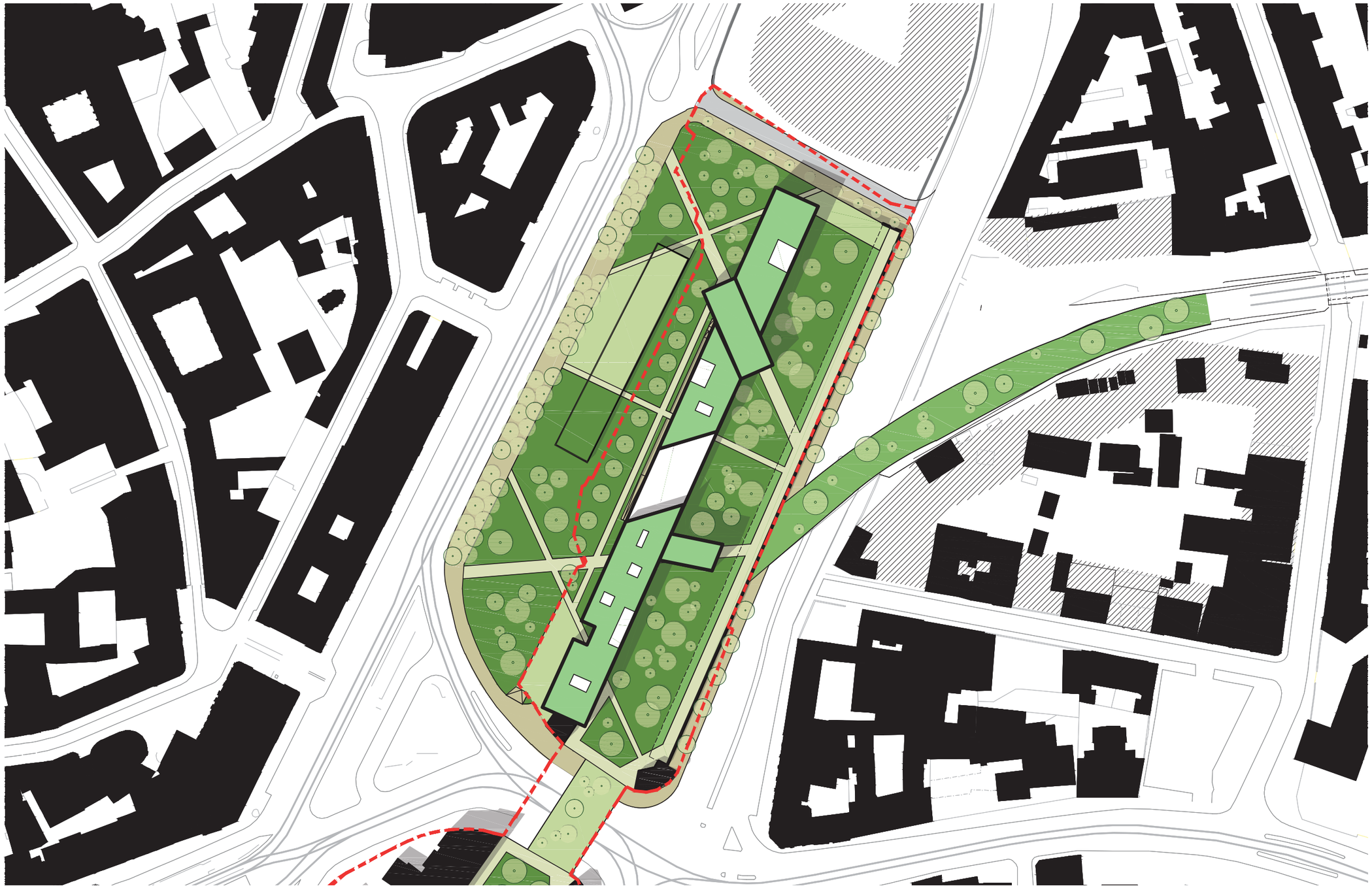


POHLED PARKEM

VIZUALIZACE

LOKALITA GRAND

CELKOVÁ SITUACE



0 16 32 64 128 192

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

datum: 03. 02. 2021

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

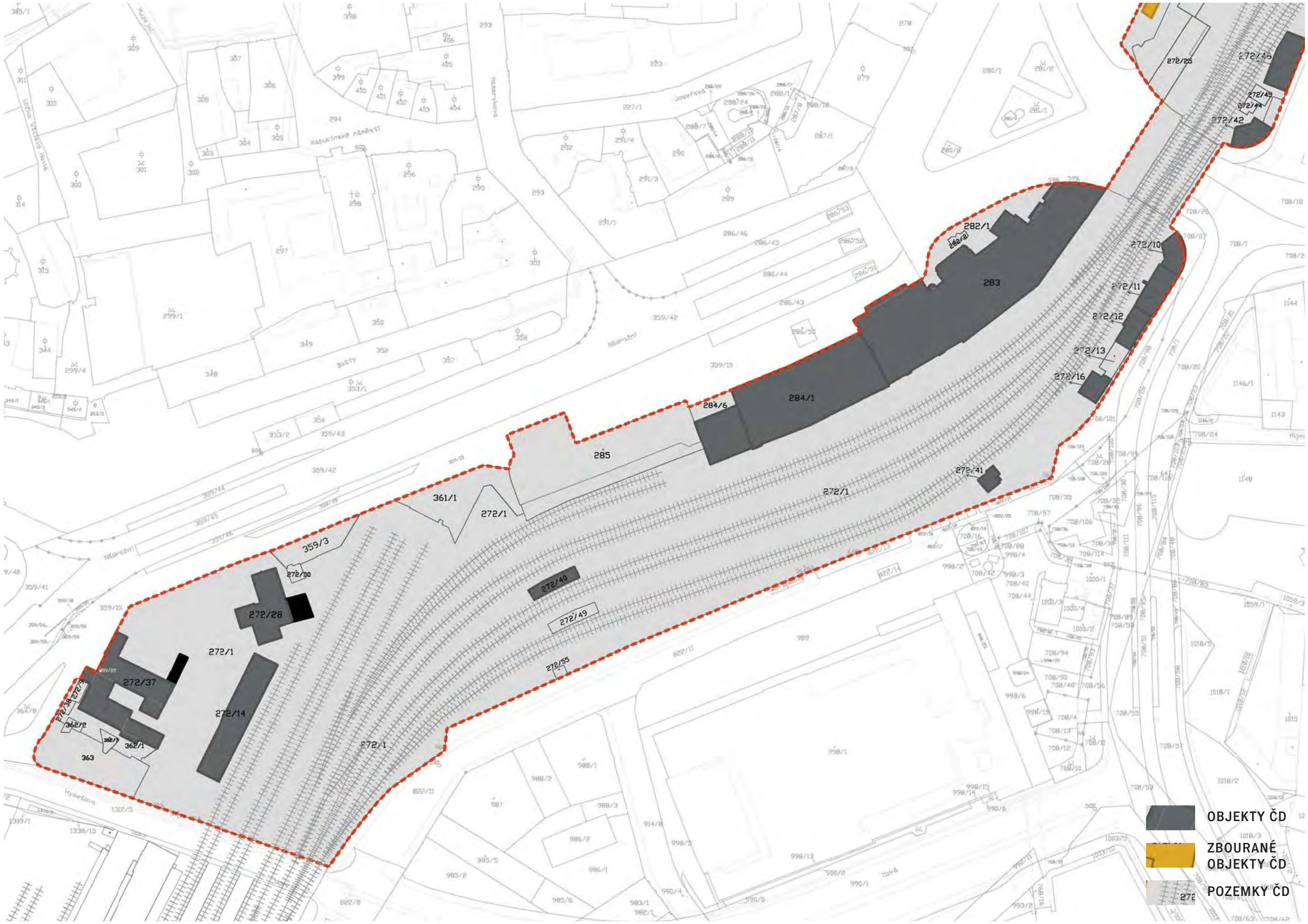
datum: 03. 02. 2021

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

KATASTRÁLNÍ MAPA - MAJETKOVÉ VZTAHY



FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

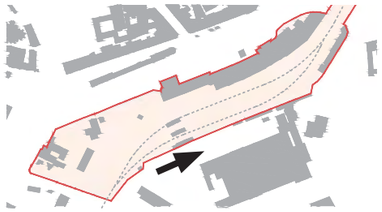
LOKALITA NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

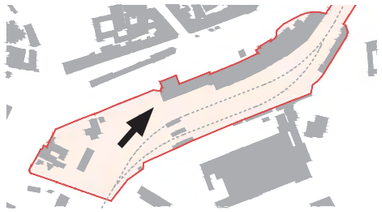


FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

FOTODOKUMENTACE ÚZEMÍ

LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ

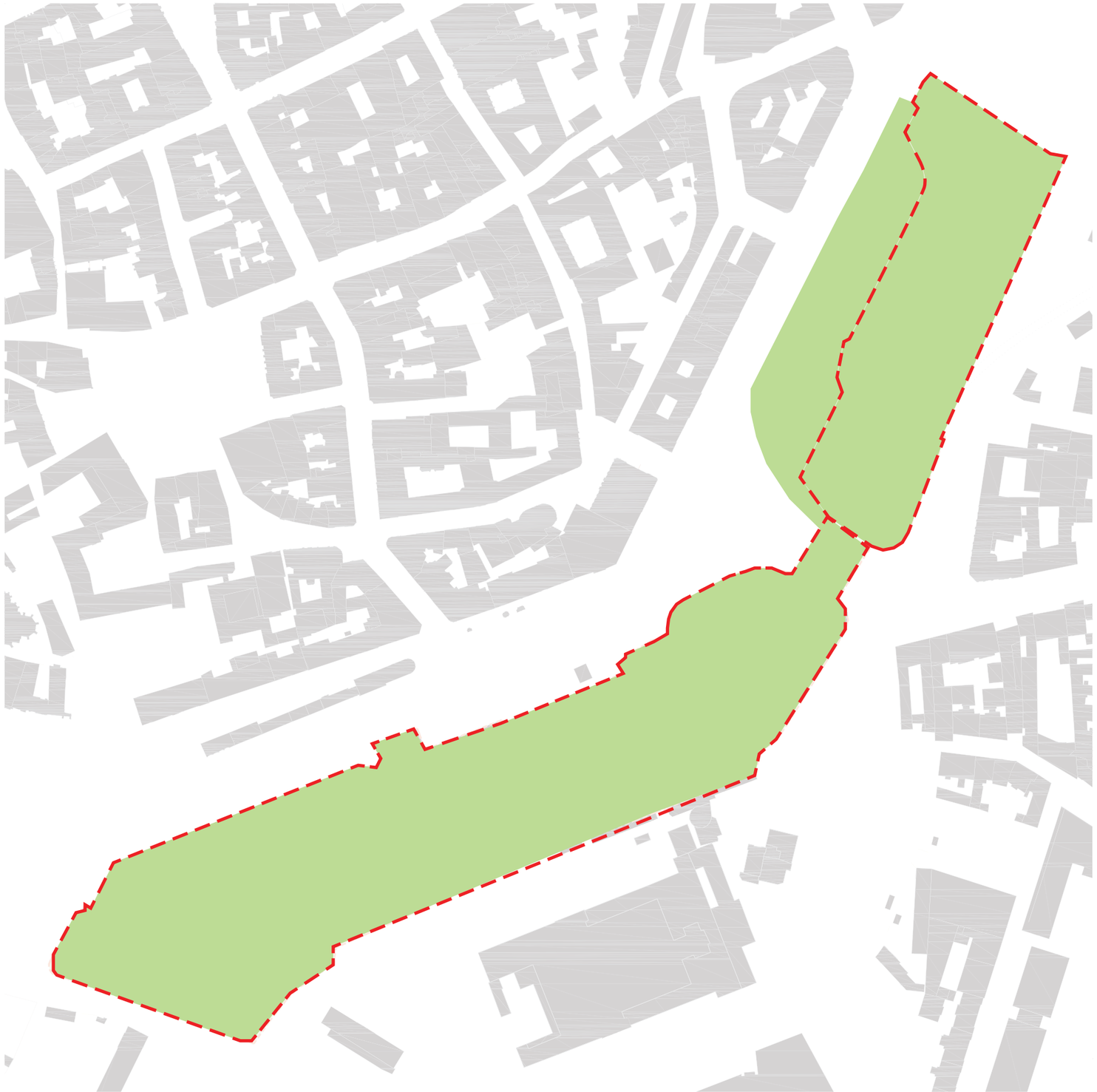


PLOCHA PARKU

LOKALITA GRAND

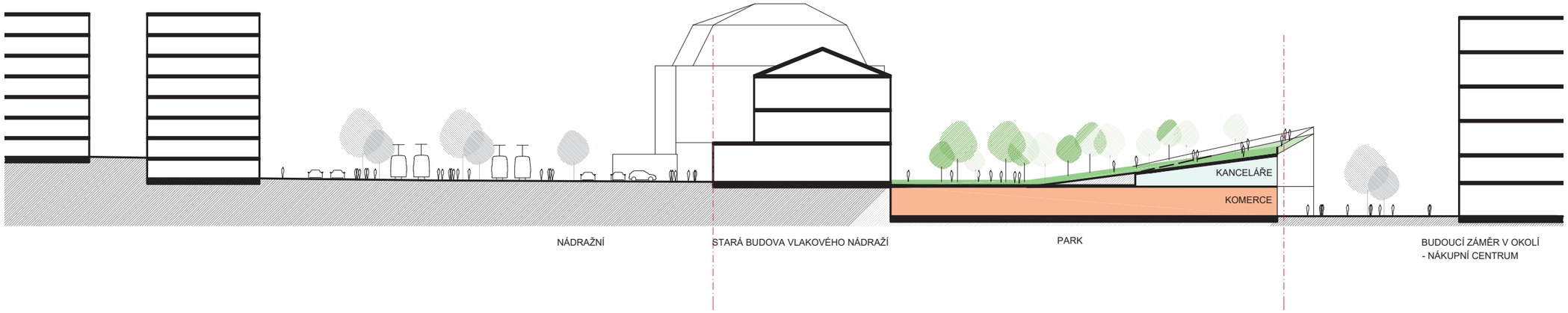
PLOCHA PARKU

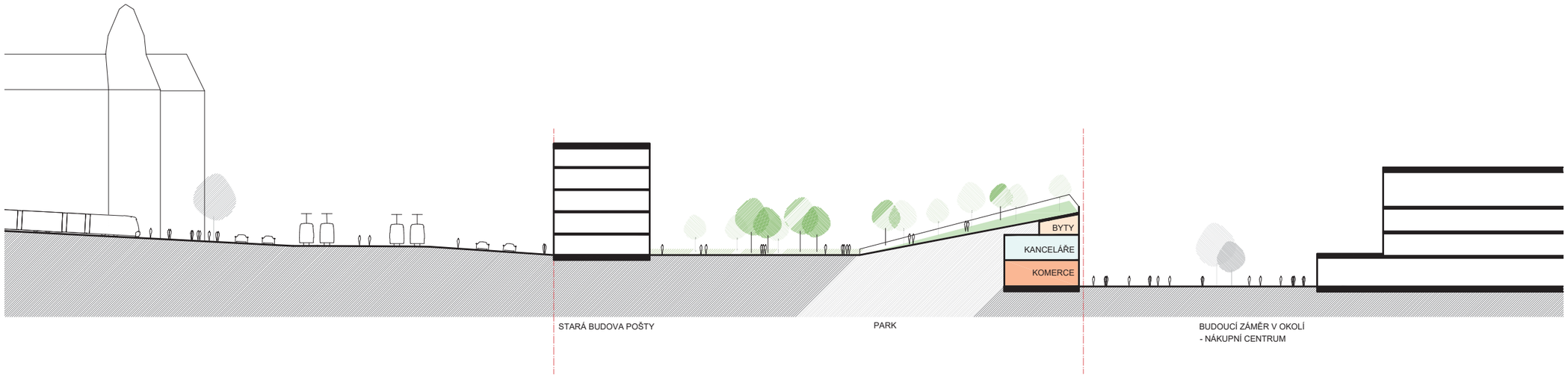
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ



ŘEZY ÚZEMÍM

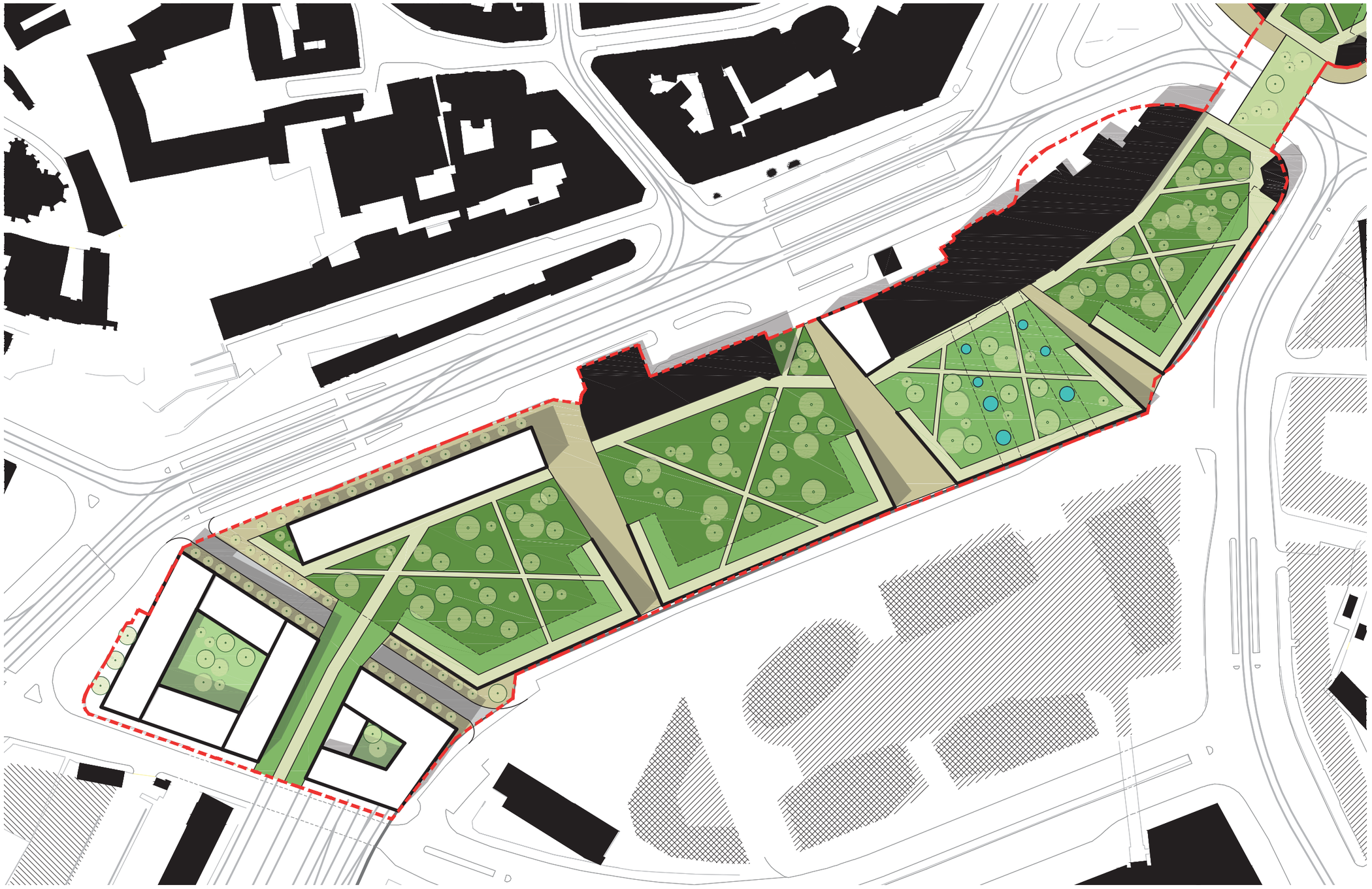
LOKALITA NÁDRAŽÍ A NOVÝCH SADŮ





NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

SITUACE LOKALIT NÁDRAŽÍ A NOVÉ SADY



0 16 32 64 128 192

BNSD / CHYBIK + KRISTOF ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

datum: 03. 02. 2021

CHYBIK+KRISTOF
ARCHITECTS & URBAN DESIGNERS

Brno
Dominikánské náměstí 656/2
602 00 Brno
Česká republika, EU

Praha
Vodičkova 736/17
110 00 Praha 1
Česká republika, EU

Bratislava
Gundulicova 900/3
811 05 Bratislava
Slovenská republika, EU

office@chybik-kristof.com
+420 775 333 911

CHYBIK+KRISTOF
ASSOCI ATED ARCHITECTS s.r.o.

IČ 03887707
DIČ CZ03887707

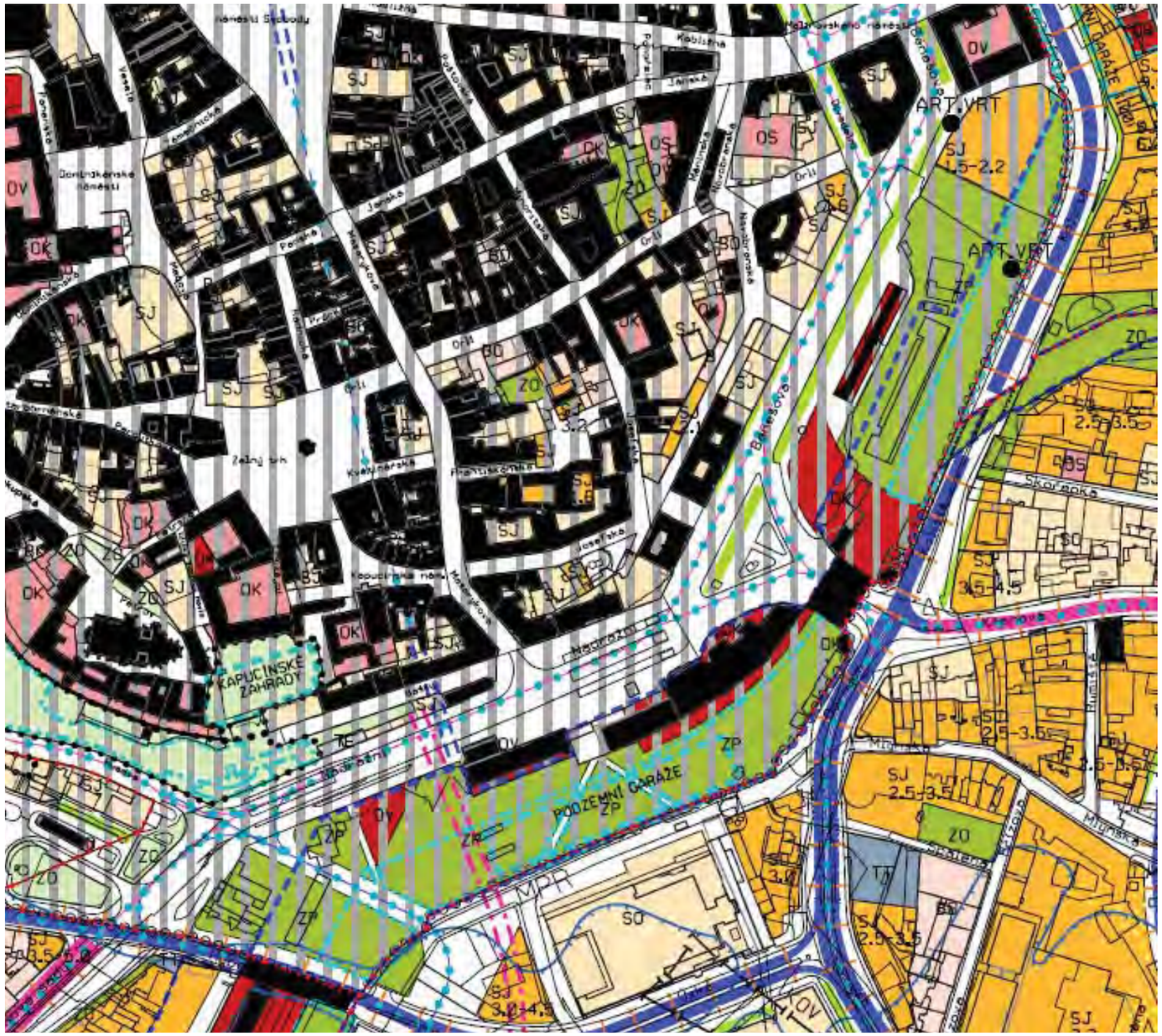
www.facebook.com/Chybik.Kristof
twitter.com/ChybikKristof

www.chybik-kristof.com

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

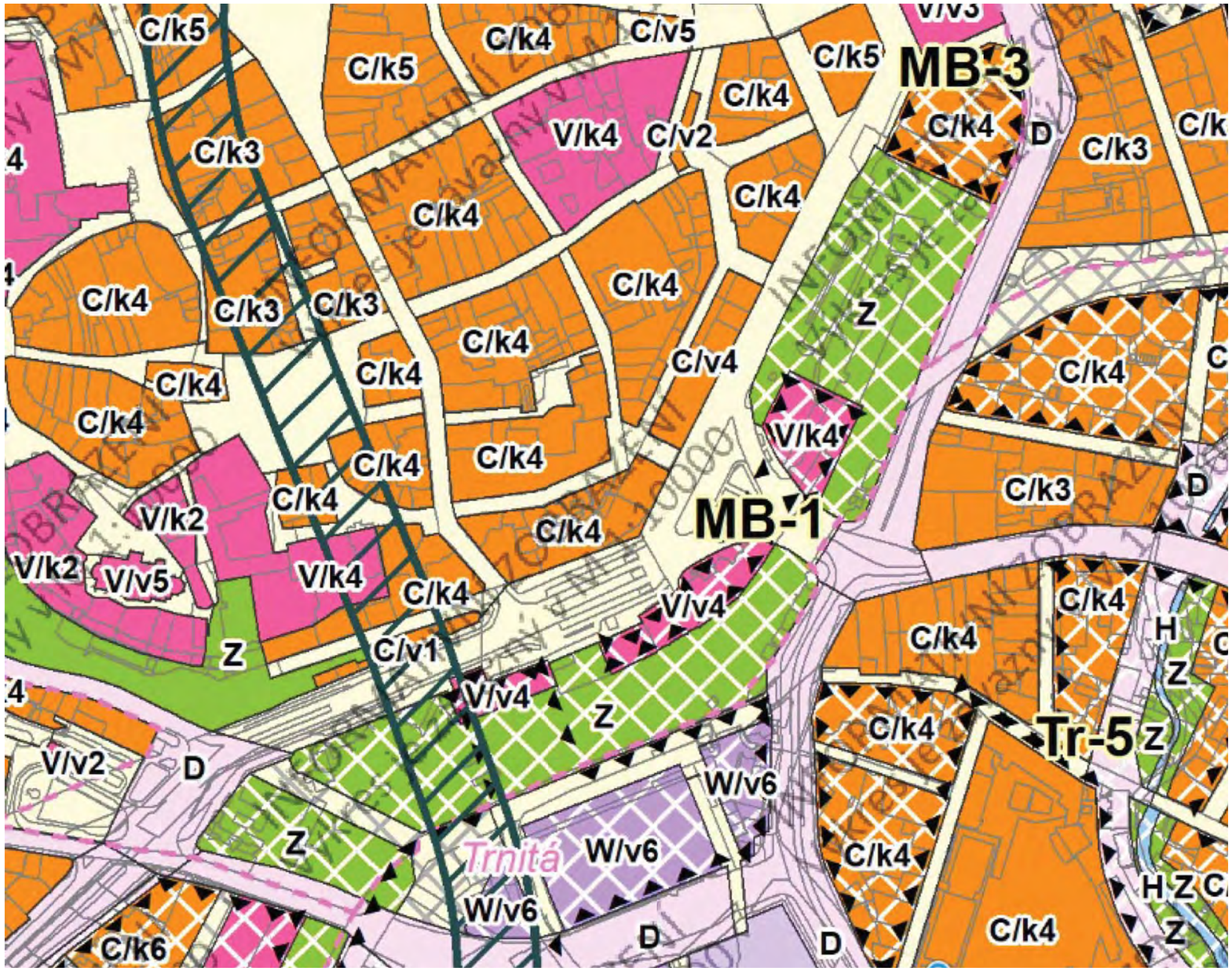
A JINÉ DŮLEŽITÉ STUDIE LOKALITY

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN



NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

STÁVAJÍCÍ PODOBA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU - HLAVNÍ VÝKRES



Z - pl. městské zeleně

V - pl. veřejné vybavenosti

k -kompaktní zástavba

4 - výšková úroveň zástavby 9 - 22 m

MB-1 - rozvojová lokalita
Městský ring: Nádražní - Benešova

MB-3 - rozvojová lokalita Koliště - Benešova

MB/71 - SJKD – centrum (podzemní dráha)

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN - LOKALITA GRAND

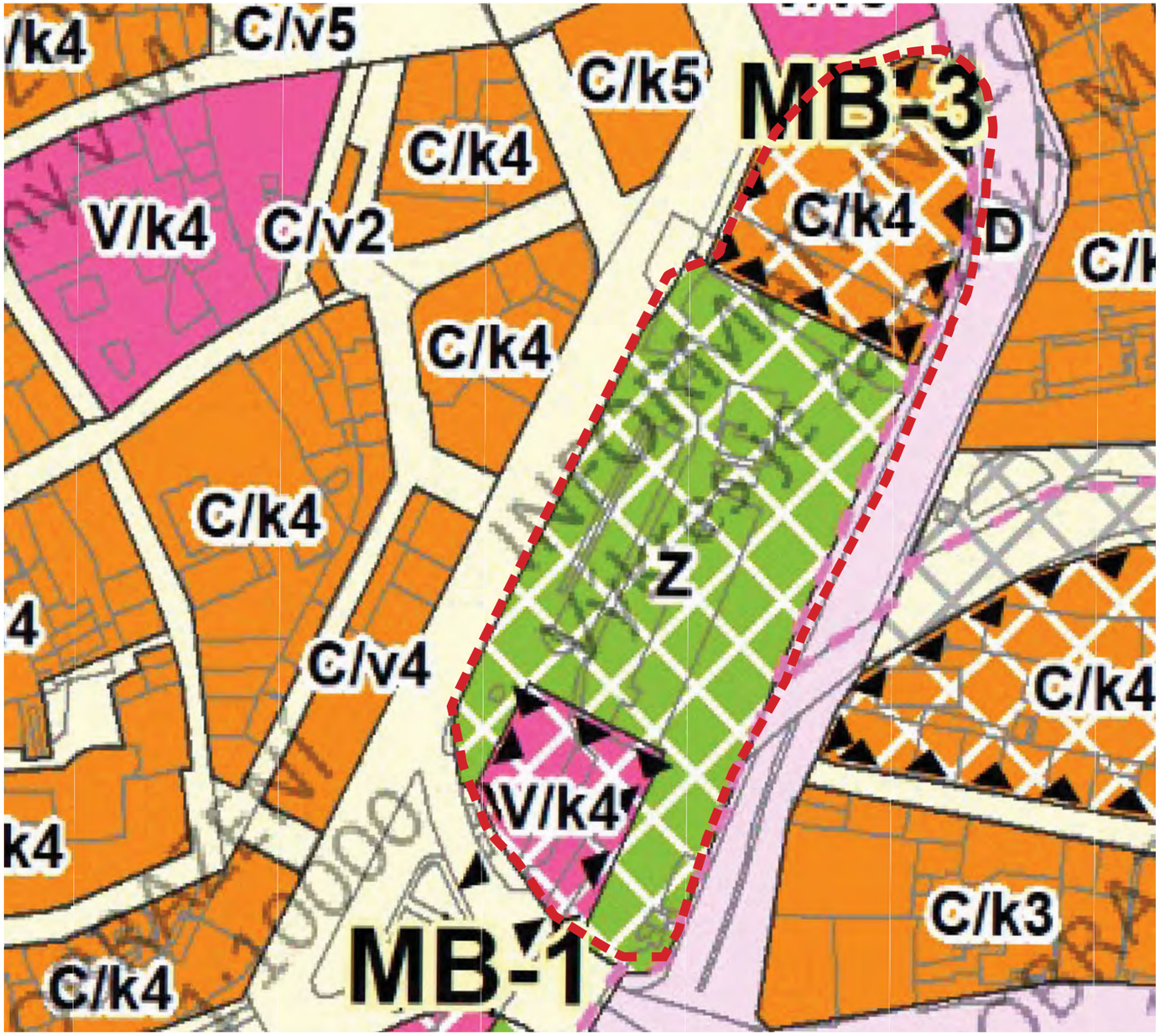
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

34%

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU - LOKALITA GRAND



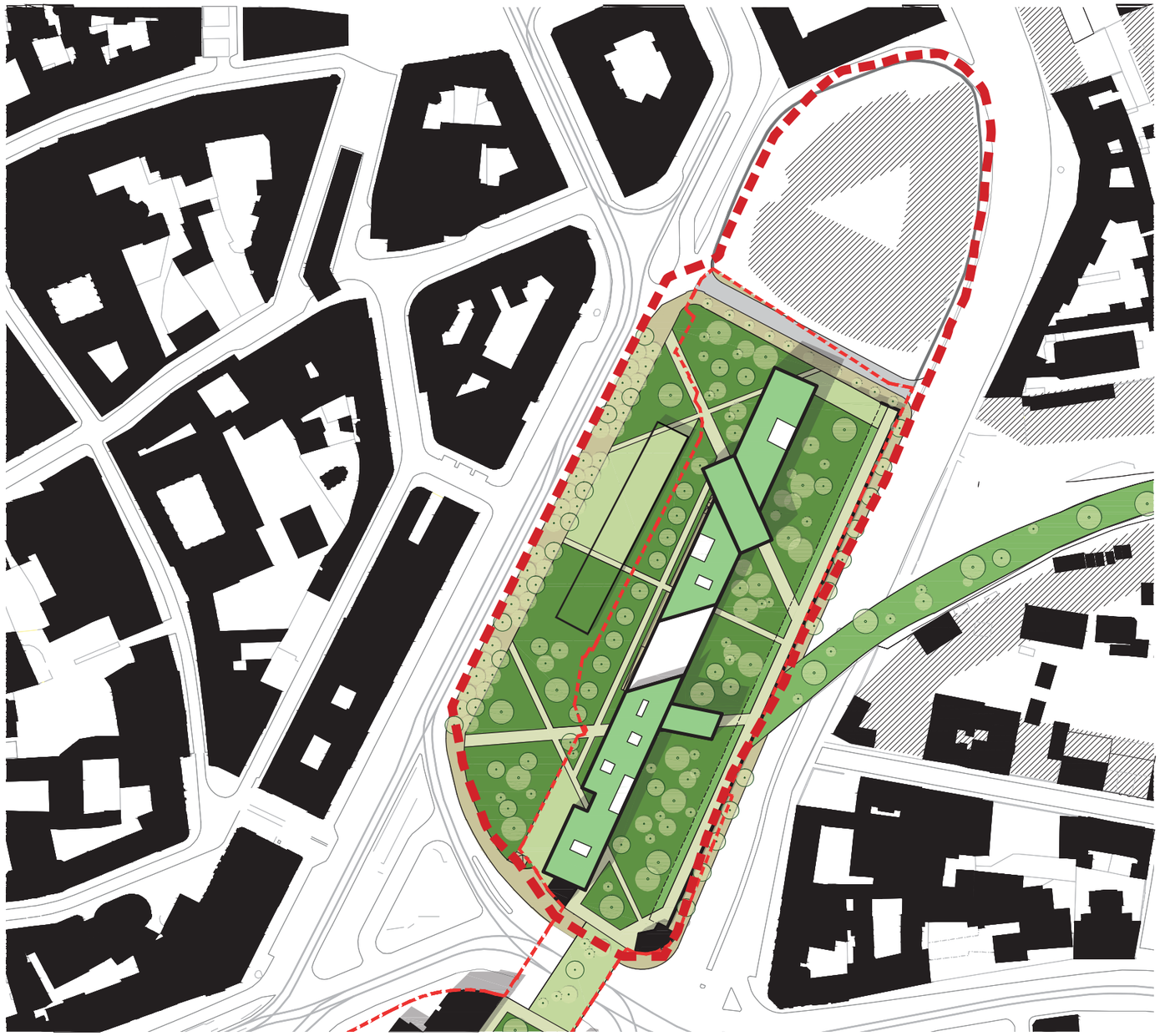
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

36%

POMĚR ZASTAVITELNÉ VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

NÁVRH ETAPA 2 - LOKALITA GRAND



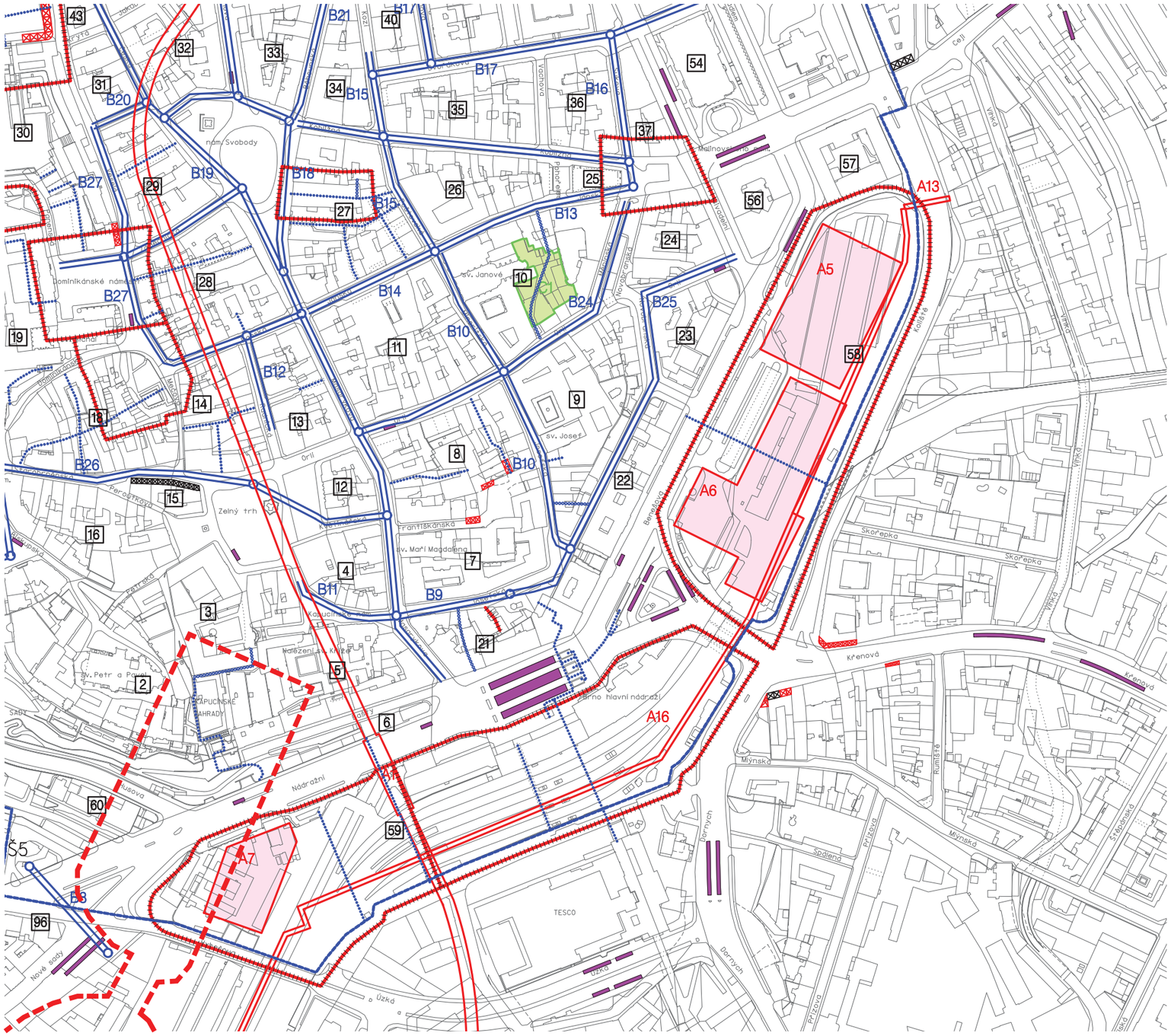
POMĚR ZASTAVITELNÉ

VŮČI NEZASTAVITELNÉ PLOŠE

36%

PLATNÝ RP MPR

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB



VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

SITUAČNÍ VYMEZENÍ

A STAVBY DOPRAVNÍ

- A1 SEVEROJIŽNÍ PODPOVRCHOVÝ DIAMETR MHD VČ. TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
- A2 TRAMVAJOVÝ TUNEL POD ŠPILBERKEM VČ. VYÚSTĚNÍ
- A3 TUNEL IAD ÚVOZ VČ. VYÚSTĚNÍ
- A4 ZASTÁVKY MHD

PARKOVACÍ GARÁŽE SE ZÁCHYTNOU FUNKCÍ PRO MPR

- A5 BLOK 58 - 1. OBJEKT
- A6 BLOK 58 - 2. OBJEKT
- A7 BLOK 59
- A8 BLOK 60
- A9 BLOK 78
- A10 BLOK 85
- A11 BLOK 86

STAVBY PRO CYKLISTICKOU A PĚŠÍ DOPRAVU

- A12 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY KOLIŠTĚ - TŘ. KPT. JAROŠE
- A13 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY KOLIŠTĚ - VLHKÁ, PARKOVACÍ GARÁŽE
- A14 LÁVKA PRO PĚŠÍ A CYKLISTY PELLICOVA - ÚVOZ
- A15 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ TRASA - ÚSEK SEV. SVAH ŠPILBERKU
- A16 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ TRASA - ÚSEK BENEŠOVA TŘ. - MALÁ AMERIKA
- A17 PODLOUBÍ, ZÁVAZNÉ VEŘEJNÉ PASÁŽE A PRŮCHODY

B STAVBY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

- B1 STAVBA PŘEVODNÍHO UZLU TECH. SÍTÍ MPR - JIH

PRIMÁRNÍ KOLEKTORY STÁVAJÍCÍ I VÝHLEDOVÉ VČ. NEZBYTNÝCH ZAŘÍZENÍ SLOUŽÍCÍCH PRO JEJICH FUNKCI

- B2 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 29 - Š 16 - Š 33 - Š 32 - Š 31 - Š 30
- B3 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 12 - Š 25 - Š 19
- B4 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 21 - Š 25
- B5 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 15 - Š 16
- B6 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 17
- B7 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 30 - Š 31A
- B8 PRIMÁRNÍ KOLEKTOR MEZI ŠACHTAMI Š 5 - Š 5A

SEKUNDÁRNÍ KOLEKTORY STÁVAJÍCÍ I VÝHLEDOVÉ VČ. NEZBYTNÝCH ZAŘÍZENÍ SLOUŽÍCÍCH PRO JEJICH FUNKCI

- B9 KOLEKTOR JOSEFSKÁ - MASARYKOVA
- B10 KOLEKTOR JOSEFSKÁ - MINORITSKÁ - ORLÍ
- B11 KOLEKTOR KAPUCÍNSKÉ NÁM., KVĚTINÁŘSKÁ
- B12 KOLEKTOR PANSKÁ - RADNICKÁ
- B13 KOLEKTOR MALINOVSKÉHO NÁM. - JÁNSKÁ I
- B14 KOLEKTOR JÁNSKÁ II
- B15 KOLEKTOR KOBLIŽNÁ - POŠTOVSKÁ - KOZÍ
- B16 KOLEKTOR SUKOVA
- B17 KOLEKTOR DVOŘÁKOVA - BEETHOVENOVA
- B18 KOLEKTOR NÁM. SVOBODY - SEVER, VÝCHOD
- B19 KOLEKTOR NÁM. SVOBODY (ZÁPAD) - ZÁMEČNICKÁ
- B20 KOLEKTOR ČESKÁ - STŘEDOVÁ
- B21 KOLEKTOR BĚHOUNSKÁ
- B22 KOLEKTOR JEZUITSKÁ
- B23 KOLEKTOR SOLNIČNÍ
- B24 KOLEKTOR MĚNÍNSKÁ - ORLÍ
- B25 KOLEKTOR NOVOBRANSKÁ - ORLÍ
- B26 KOLEKTOR ZELNÝ TRH - STAROBRNĚNSKÁ
- B27 KOLEKTOR VESELÁ - DOMINIKÁNSKÉ NÁM.
- B28 KOLEKTOR RAŠÍNOVA

C VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ - ROZŠÍŘENÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ

- C1 BLOK 26 - ROZŠÍŘENÍ MĚSTSKÉ ZELENĚ OBNOVOU BÝV. MINORITSKÉ ZAHRADY
- C2 BLOK 78 - ROZŠÍŘENÍ PARKU ŠPILBERK, SEVERNÍ SVAHY

HRANICE MPR (ŘEŠENÉ ÚZEMÍ)

REŽIM ŘÍZENÉ VÝSTAVBY - VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ, UVNITŘ PLOCHY SMĚRNÉ (ROZSAH BUDE U

1 - 94 OČÍSLOVÁNÍ BLOKŮ MPR

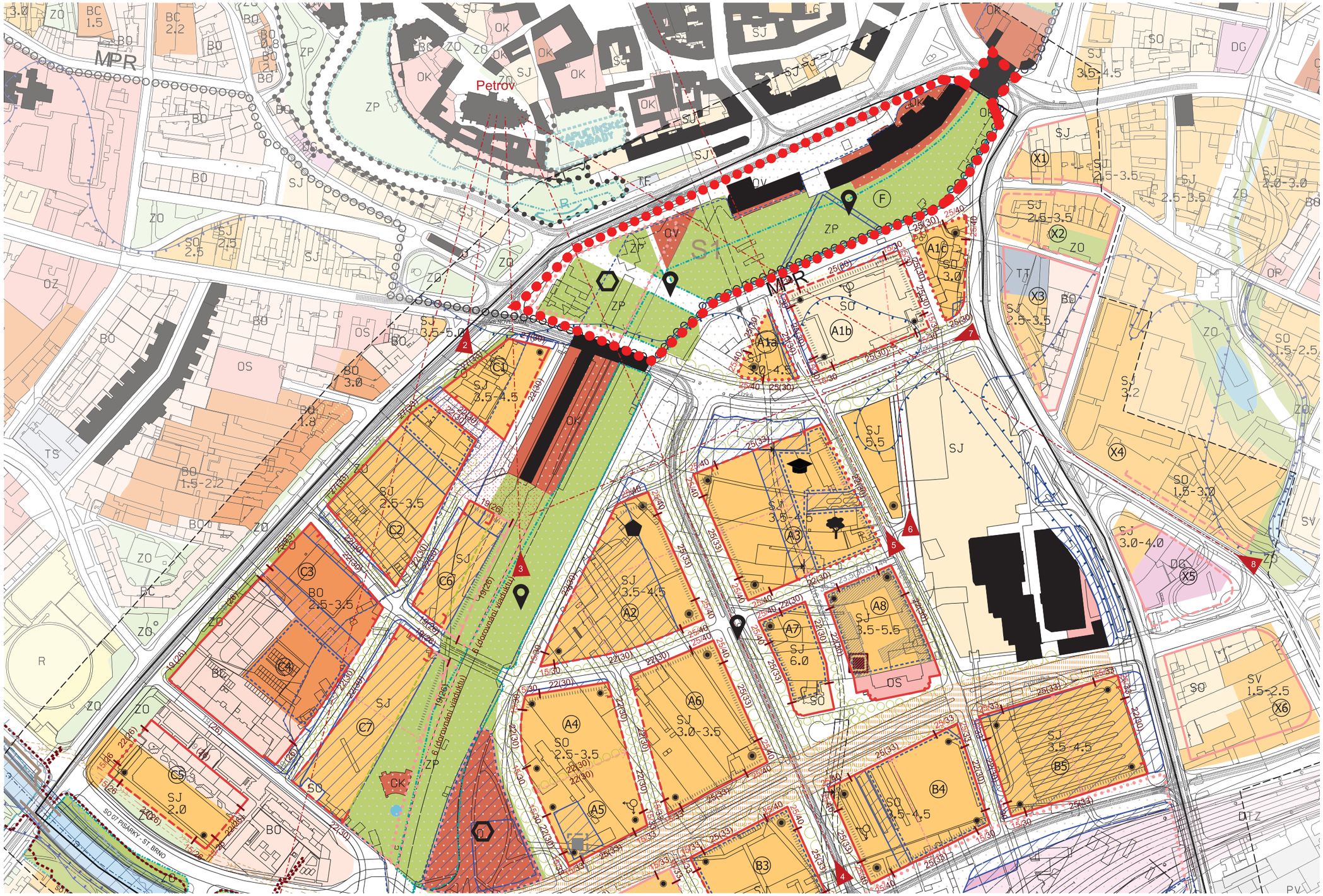
REŽIM ŘÍZENÉ VÝSTAVBY - ZÁVAZNÁ ÚPRAVA, PŘÍPADNĚ DOSTAVBA ŠTÍTU

PLATNÝ RP MPR

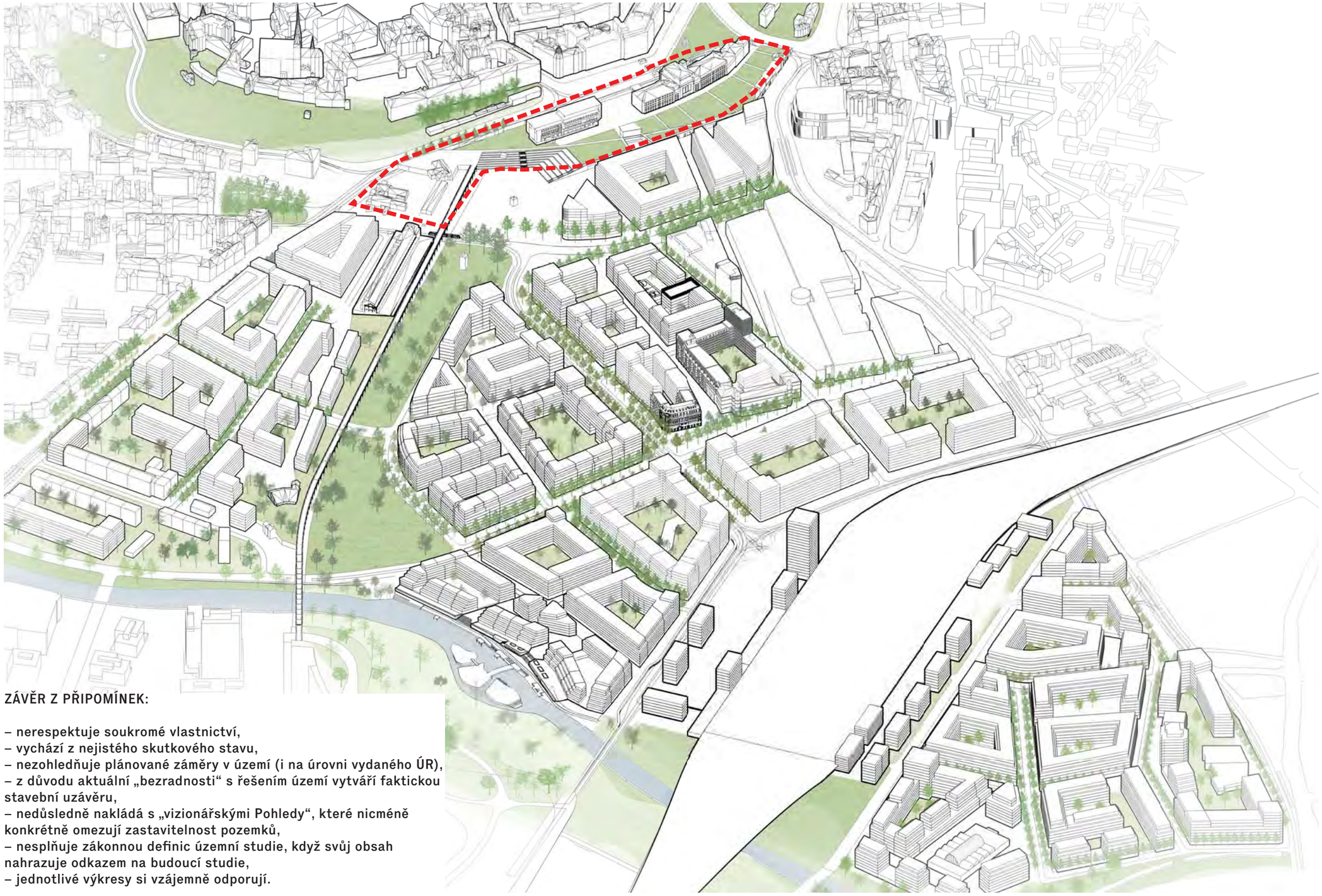
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Kobližná
Janská
Panská
Masarykova
Kvítkova
Františkánská
Josefská
Kapucínské nám.
Nádražní
Nádražní
Nádražní

ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018

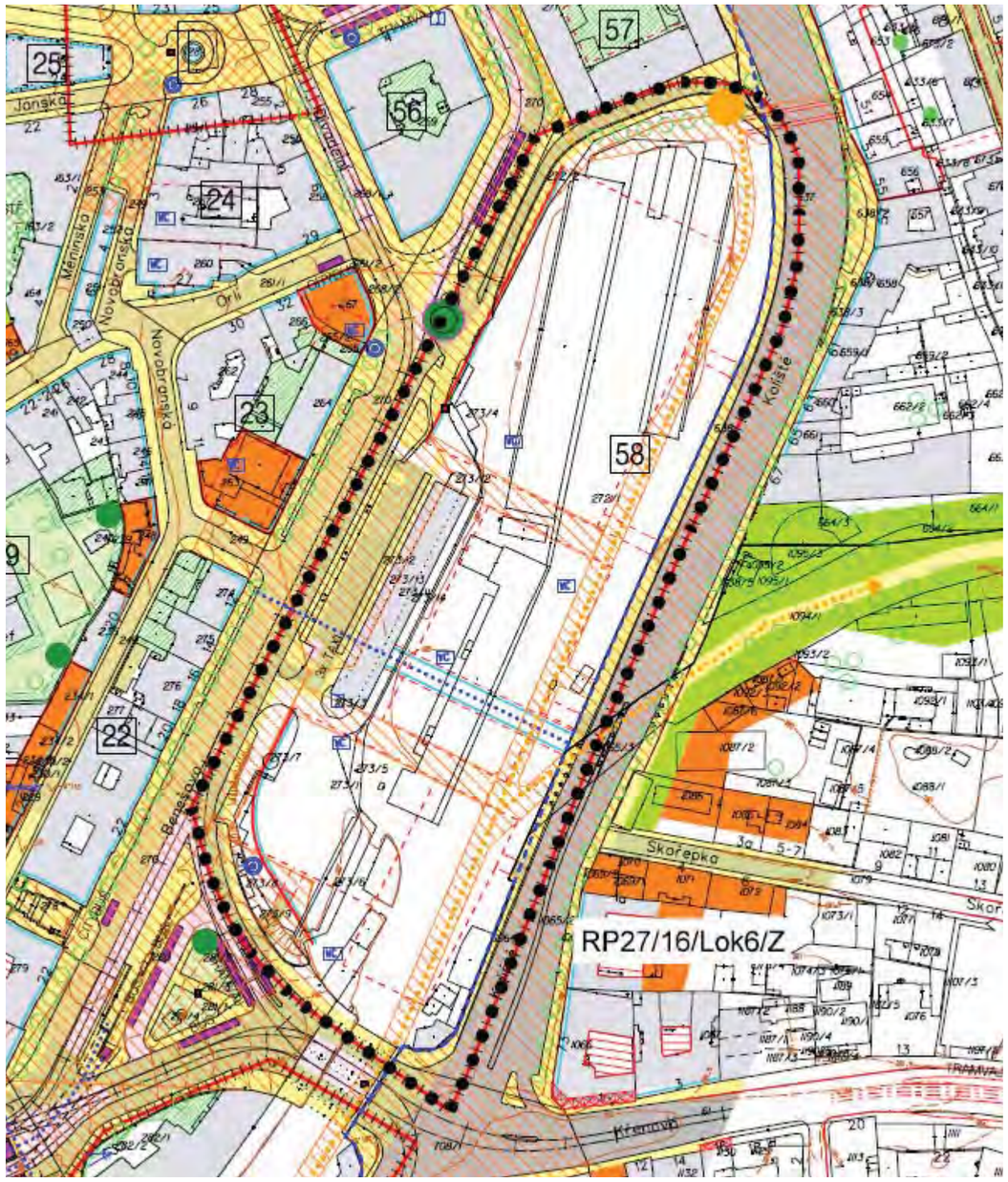


ÚS JIŽNÍ CENTRUM 2018



ZÁVĚR Z PŘIPOMÍNEK:

– nerespektuje soukromé vlastnictví,
– vychází z nejistého skutkového stavu,
– nezohledňuje plánované záměry v území (i na úrovni vydaného ÚR),
– z důvodu aktuální „bezradnosti“ s řešením území vytváří faktickou stavební uzávěru,
– nedůsledně nakládá s „vizionářskými Pohledy“, které nicméně konkrétně omezují zastavitelnost pozemků,
– nesplňuje zákonnou definic územní studie, když svůj obsah nahrazuje odkazem na budoucí studie,
– jednotlivé výkresy si vzájemně odporují.



Obsah změny RP27/16/Lok6/Z

k.ú. Město Brno, Benešova třída, blok č. 58

Důvod pořízení změny

Změna je pořizována z vlastního podnětu samosprávy města Brna písemně uplatněného určeným zastupitelem RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D (dopisem č.j.: MMB/0096082/2019 ze dne 4.března 2019).

Cíl změny

Prověřit možnost zrušení vymezení tzv. režimu řízené výstavby a doplnění takto vymezené plochy návrhem funkčního využití a prostorového uspořádání dle vlastního návrhu zástavby.

Požadavky na prověření

Prověřte možnost vymezení nových funkčních ploch a využití jednotlivých pozemků včetně prostorových regulativů pro zástavbu v lokalitě tzv. režimu řízené výstavby a navrhněte řešení konkrétního funkčního využití a prostorového uspořádání pozemků na základě vlastního návrhu:

- vlastní návrh řešte tak, že zachováte památkově chráněnou železobetonovou skořepinu nástupiště autobusového nádraží, že polohu, objem a funkci objektu na sevorovýchodním konci lokality převezmete z dokumentace „Palace CD“, který má již vydáno stavební povolení (investorem byla Morávka Centrum, a.s.) a dále řešte tak, že umožní realizaci podzemních garáží;
- prověřte u vlastního návrhu řešení možnosti dopravní obsluhy objektů a pozemků a jejich napojení na inženýrské sítě.
- návrh vlastního řešení koordinujte se souběžně pořizovanou dílčí změnou RP7/16/Z, která zasahuje do řešeného území.
- řešte jiné vymezení VPS č. A5 a č. A6 – parkovací garáže se záchytnou funkcí pro MPR a vjezdy do nich, dodržte přitom požadavek na jejich kapacity, severovýchodní část parkovacích kapacit řešte v souladu s územním „Palace CD“
- respektujte vymezenou VPS č. A17 –závazné veřejné průchody a pasáže, a zachovejte propojení příp. trasování upravte;

Zohledněte a zachovejte stávající hodnoty v řešeném i navazujícím území.
Doložte soulad navržené změny RP se souběžně pořizovanou změnou ÚPmB č. B4/16-RP/Z.

Využitelné podklady

Územní plán města Brna, aktuální právní stav
Územně analytické podklady stat. m. Brna, aktualizace 2016
Výškové zónování v MPR a jeho ochranném pásmu, 05/2007
Jiné podklady:

- DÚR „Palace CD“ z r. 2003 (investorem byla Morávka Centrum, a.s.)
- Budoucnost centra města Brna ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ technická pomoc – dopracování ideové studie (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 07/2016)1. oceněný návrh z vyzvané ideové soutěže Budoucnost centra města ve variantě přestavby ŽUB „Řeka“ (návrh Sdružení architektů Koleček –Jura, 2016)

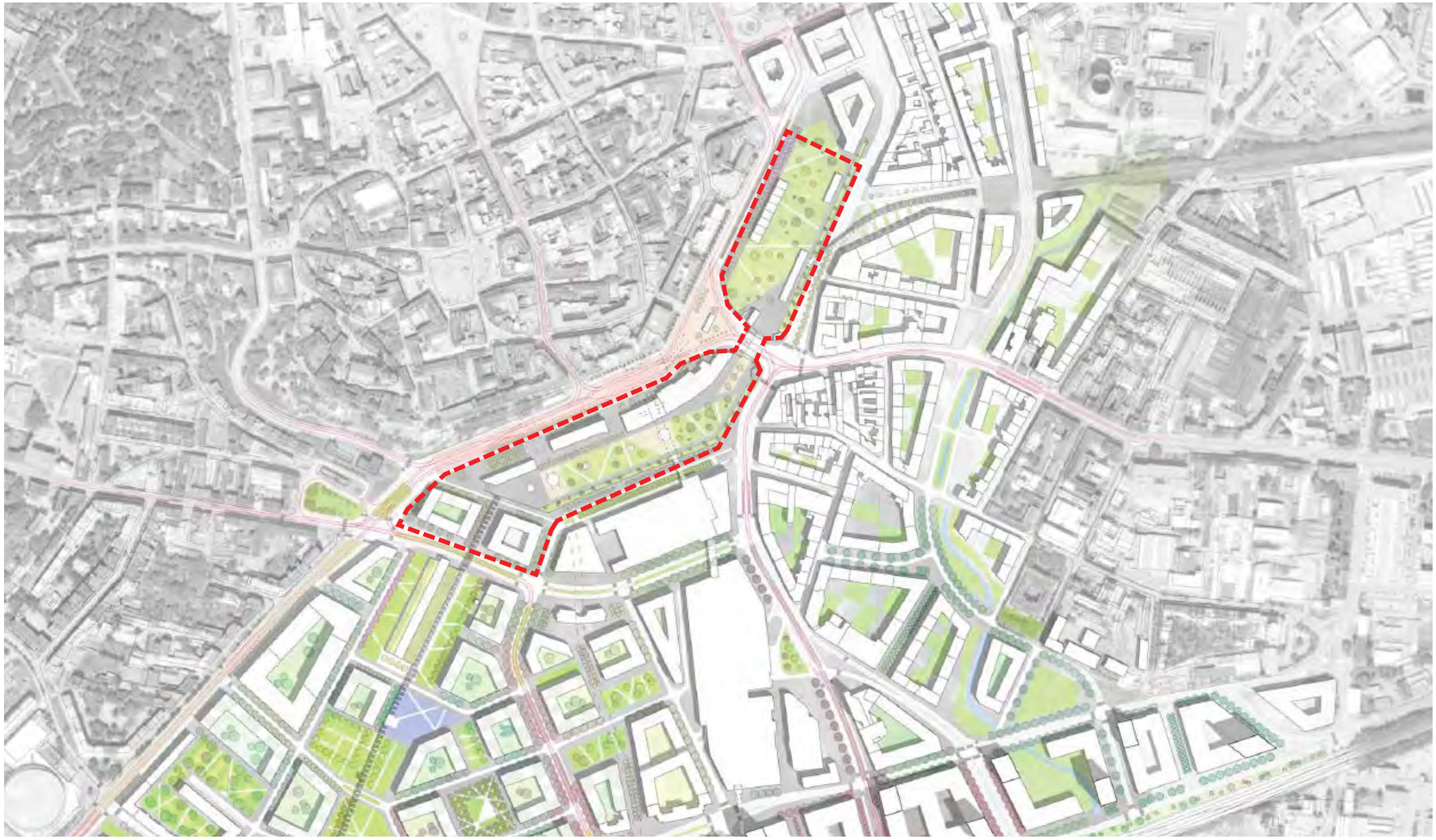
Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚPmB a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny zpracujte v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, se správním řádem, zákon č. 500/2004 Sb. v platném zněn, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.
Zpracování obsahu změny bude vycházet ze stávající struktury Regulačního plánu MPR.

Příloha: orientační vymezení řešeného území změny

BUDOUCNOST CENTRA MĚSTA BRNA VE VARIANTĚ PŘESTAVBY ŽELEZNIČNÍHO UZLU BRNO - „ŘEKA“

SDRUŽENÍ IVAN KOLEČEK - PAVEL JURA, ARCHITEKTI LAUSANNE – BRNO
https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Ruzne/ZUB_urbanisticke_studie/ZUB_Reka_Dopracovani_Kolecek_Jura.pdf



MMB/0367372/2021
České dráhy, a.s.

MMB/0367372/2021
České dráhy, a.s.

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plocha zeleně v této lokalitě je dlouhodobě sledovanou koncepcí rozvoje území a má být budována ve veřejném zájmu. Návrh nového územního plánu potvrzuje její aktuálnost vymezením odpovídajícího předkupního práva. Rozsah navrhované plochy zeleně v návrhu nového ÚPmB se vzhledem k rozsahu téměř neliší od stavu navrženého v aktuálně platné územně plánovací dokumentaci, jde tedy o dlouhodobě známou skutečnost, nikoli diskriminaci vlastníka. Plocha Z připouští další existenci a využití objektu autobusového nádraží, v souladu se zájmy památkové péče. Do doby realizace zeleně lze s pozemky nakládat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Územní plán je dlouhodobý koncepční dokument, který těmito kroky vytváří podmínky pro realizaci záměrů, konkrétní majetkové dispozice již nejsou v gesci orgánu územního plánování. Skutečnost, že bez souhlasu vlastníka nelze na jeho pozemcích jakýkoli záměr realizovat je stále platná. Záměr tedy může být uskutečněn pouze po vzájemné shodě nebo odpovídajícím majetkoprávním vypořádání. Námitce se nevyhovuje.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel nesouhlasí s vymezením ploch zeleně a s tím souvisejícím vymezením předkupního práva v dané lokalitě na svých pozemcích, přičemž jejich zřízení pokládá ze strany města Brna za diskriminační. Navrhované plochy zeleně co do umístění a rozsahu v této lokalitě mají svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa a byla projednána v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Návrh nového územního plánu vymezením VPS a předkupního práva pouze vytváří podmínky pro budoucí realizaci cílového stavu v území. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Konkrétní majetkové vypořádání nejsou předmětem řešení územního plánu.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V platném ÚPmB je pro cílové využití objektu starého nádraží při Benešova vymezena návrhová plocha veřejné vybavenosti – kultura (OK) a výměře 0,12 ha. Již na úrovni Konceptu nového ÚP byla ve všech třech variantách plocha agregována do okolní návrhové lochy městské zeleně – Z z důvodu svojí podměrečnosti pro zobrazení v měřítku hlavního výkresu nového ÚP, M 1:10.000. Metodika vymezování ploch v návrhu nového ÚPmB je popsána v kapitole 5.7.1 textové části odůvodnění. Plocha Z připouští další existenci a využití objektu, v souladu se zájmy památkové péče. Dle pokynů pro zpracování návrhu (schváleny ZMB 19.6.2018) byla tato oblast řešena v souladu s var. I projednaného konceptu územního plánu. Památková ochrana objektu je rovněž zanesena jako limit využití území v územně analytických podkladech. Námitce se tedy nevyhovuje.

MMB/0367372/2021
České dráhy, a.s.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Navrhované plochy zeleně co do umístění a rozsahu v této lokalitě mají svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa a byla projednána v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Konkrétní majetkové vypořádání a smluvní vztahy k pozemkům, ani stanovení harmonogramu realizace jednotlivých záměrů nejsou předmětem řešení územního plánu, ten pouze vytváří podmínky pro budoucí realizaci cílového stavu v území, a to i případně vymezením předkupního práva. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. 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.

Námitka č.5

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozšíření návrhové funkční plochy pro veřejnou vybavenost V/k4 pro Dokumentační centrum holokaustu na Moravě bylo stanoveno na základě stávajícího ÚP, ve kterém je tato plocha taktéž víceméně ve stejných místech rozšířena (nejen) směrem k ulici Benešova. Z toho důvodu nedochází k diskriminaci, ale pouze k úpravě dle aktuálního stavu. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.6

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozsah vymezení funkční plochy V/k4 v rozvojové lokalitě MB-3 vychází z veřejně projednaného Konceptu a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námitce.

Námitka č.7

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby a předkupního práva v dané lokalitě, přičemž jejich zřízení pokládá ze strany města Brna za diskriminační.

Navrhované plochy zeleně co do umístění a rozsahu v této lokalitě mají svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa a byla projednána v předchozích územně plánovacích dokumentacích. Návrh nového územního plánu vymezením VPS a předkupního práva pouze vytváří podmínky pro budoucí realizaci cílového stavu v území. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezování ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Konkrétní majetkové vypořádání nejsou předmětem řešení územního plánu. Vymezení Vy/O/0335 souvisí se strategickou rozvojovou oblastí pro město - jižní čtvrť Trnitá (rozvojová lokalita Tr-2).

Předkupní právo a veřejně prospěšné stavby jsou čitelně graficky vyznačeny ve výkrese 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření M 1:10 000 a popsány v kapitolách 7 a 8 závazné textové části (pro opakované veřejné projednání).

MMB/0367372/2021
České dráhy, a.s.

Veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit jsou vymezeny v souladu s § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánu a stavebním řádu (stavební zákon) a pozemky pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, v souladu s § 101 stavebního zákona. Nelze tedy mluvit o nezákonnosti a námitce se nevyhovuje.

Námitka č.8
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Proces tvorby územního plánu obce není řízením, v němž by bylo možno namítat podobné procesní skutečnosti. Otázku případných tvrzených zásahů samosprávy do podoby Návrhu územního plánu není možno řešit, rozhodovat či v rámci námitky podjatosti procesovat v rámci projednání věcného řešení.

Námitka č.9
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vyhodnocení SEA neprokázalo dostatečné množství finančních prostředků statutárního města Brna pro realizaci plánovaných rozvojových aktivit. Není zřejmé, z čeho budou navržené plochy zeleně financovány.
Investiční zajištění realizace ploch zeleně není předmětem řešení územního plánu.

Námitka č.10
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Územní plán je dlouhodobý koncepční dokument, který vytváří podmínky pro realizaci záměrů, konkrétní majetkové dispozice již nejsou v gesci orgánu územního plánování. Skutečnost, že bez souhlasu vlastníka nelze na jeho pozemcích jakýkoli záměr realizovat je ale stále platná. Záměr tedy může být uskutečněn pouze po vzájemné shodě nebo odpovídajícím majetkoprávním vypořádání. Do doby realizace zeleně lze s pozemky nakládat v souladu s obecnými podmínkami využití území (viz kapitola 6.2. závazné textové části). Podmínky využití území pro plochy zeleně včetně přípustnosti staveb jsou dostatečně popsány v kapitole 6.3.3.12 závazné textové části. Užívání existujících objektů rovněž upravují obecné podmínky využití území. Pojem městský ring je pak zmíněn v kapitole 5.3 urbanistická koncepce textové části odůvodnění. Územně plánovací dokumentace nesmí regulací zacházet do podrobnosti na úrovni projektových dokumentací. Tento pojem ani budoucí podobu tohoto prostoru není tedy vhodné podrobněji definovat, platí zde podmínky využití území pro plochy městské zeleně a každý záměr bude posuzován ve vztahu k nim a dalším souvisejícím regulacím dle konkrétní projektové dokumentace a dle charakteru záměru individuálně.

Námitka č.11
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Plocha zeleně v této lokalitě je dlouhodobě známou koncepcí rozvoje území. Vymezení zastavitelné plochy v centrální části plochy zeleně se jeví diskutabilní a její umístění (vnoření do jiné plochy s rozdílným způsobem využití) odporuje i metodice vymezování ploch. Její ideální umístění v rámci této plochy, ani upřednostnění soukromého zájmu nad zájmem veřejným (předkupní právo pro městskou zeleně a veřejná prostranství) není v tuto chvíli prokazatelné. Pořizovatel v kapitole 12 závazné textové části uvádí, že nad rámec územních

MMB/0367372/2021
České dráhy, a.s.

studií, jejichž zpracováním je podmíněno rozhodování o změnách v území, bude město Brno zpracovávat i územní studii ÚS Městská památková rezervace Brno. Pořizovatel je názoru, že záměry v tomto citlivém území by měly být podrobněji prověřeny. § 102 zákona 183/2006 Sb. je obecně platný, nicméně je nutné konstatovat, že návrh nového územního plánu mění stavební plochu na plochu nestavební pouze v místě plochy OV vymezené v aktuálně platném územním plánu. Jinak návrh zachovává plochy zeleně v rozsahu aktuálně platné územně plánovací dokumentace. Námitce se tedy nevyhovuje.

Agentura hospodaření s nemovitým majetkem
Odbor správy nemovitého majetku
Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno
Svatoplukova 2687/84, Brno, PSČ 662 10; IČ: 60 162 694, datová schránka hjyaavk

Sp.zn. SpMO 2827/2021-6440, Čj. MO 145750/2021-6440 Brno 28. června 2021

Statutární město Brno
Doručeno: 28.06.2021
MMB/0337108/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:

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

DS

Návrh Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území – opakované veřejné projednání
k SPIS. ZN.: 4100/OÚPR/MMB//0233433/2021, ČJ.: MMB//0233433/2021

Česká republika - Ministerstvo obrany, zastoupená vedoucím Oddělení územní správy nemovitého majetku Brno, Agentury hospodaření s nemovitým majetkem Ministerstva obrany, ve smyslu § 52 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a ve smyslu § 6, odst. 1, písmeno h zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a v souladu s rezortními předpisy, mimo jiné jako vlastník nemovitých věcí zapsaných na LV 2663 k.ú. Královo Pole **uplatňuje k Návrhu Územního plánu města Brna následující námitky.**

Na základě nových skutečností došlo k majetkoprávnímu uspořádání v lokalitě areálu Kasáren Jana Babáka mezi ulicemi Jana Babáka, Chodská, Dobrovského a Tábor. V návaznosti na majetkoprávní uspořádání je v současné době Univerzitou obrany zpracovávána Studie proveditelnosti zastavitelnosti celého areálu Kasáren Jana Babáka. Účelem této studie je obnova a rozvoj nemovité infrastruktury. **Z důvodu komplexního zpracování studie žádáme o začlenění pozemků parc.č. 3751/3, parc.č. 3751/4, parc. č. 3752,parc.č. 3754/123 a parc.č. 3755/7 do plochy KP-1, V/a4/m. Dále upozorňujeme na skutečnost, že pozemky a budovy parc.č. 3754/58 a parc.č 3754/85 nejsou součástí Kasáren Jana Babáka (plochy KP-1, V/a4/m).**

Jedním ze záměrů Univerzity obrany je v ploše KP-1 postavit další ubytovací blok jako pokračování internátu Chodská. Výstavba bloku je nezbytná ke splnění požadavku velení MO ke zvýšení počtů studentů Univerzity obrany. Při dodržení výšky 22 m vyplývající z výškové úrovně zástavby plochy KP-1, V/a4/m nebude ubytovací kapacita dostatečná. Výška současného ubytovacího bloku je 29 m. **Žádáme o respektování stávající zástavby v lokalitě a o zařazení plochy KP-1 do plochy V/a5/m, která umožní výstavbu shodné výšky.**

Současně požadujeme respektovat stanovisko Ministerstva obrany, Sekce nakládání s majetkem, Odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Oddělení ochrany

územních zájmů, pracoviště OÚZ Brno.

Kontaktní osoba: Ing. Jaroslav Šidlák, tel. 973 445 716

Ing. Jaroslav Valchář
vedoucí
podepsáno elektronicky

Elektronický podpis - 28.6.2021
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Ing. Jaroslav Valchář
Vydal : \C\eID\I=Ikszing C\z...
Platnost do : 29.7.2021 14:21:51+000 +02:00

MMB/0337108/2021
Majetek MO

MMB/0337108/2021
Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Po vydání stanoviska Ministerstva obrany k upravenému Návrhu nového Územního plánu města Brna veřejně projednaného v červnu 2020 došlo k novým skutečnostem v uspořádání majetkových vztahů u pozemků p.č. 3751/3, 3751/4, 3752, 3754/123, 3755/7 v k.ú. Královo Pole. Tyto pozemky jsou ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, nově součástí objektu důležitého pro ochranu státu. Pozemky p.č. 3754/123 a 3755/7 byly nově odděleny geometrickým plánem. Pozemky p.č. 3751/3 a 3751/4 jsou již vymezeny v Územně analytických podkladech 2020 jako objekty důležité pro obranu státu a jsou pod společným oplocením s navazujícími pozemky v ploše V/a4/m. U pozemku p.č. 3752 došlo k dořešení vlastnictví stávající komunikace se statutárním městem Brnem a komunikace přešla do vlastnictví Ministerstva obrany. S ohledem na aktuální majetkoprávní uspořádání a stávající stav v území budou pozemky p.č. 3751/3, 3751/4, 3752, 3754/123, 3755/7 v k.ú. Královo Pole vymezeny ve veřejném zájmu do rozvojové lokality KP-1 v ploše V/a4/m.
Vzhledem k tomu, že pozemky p.č. 3754/58 a 3754/85 v k.ú. Královo Pole zahrnuté do rozvojové lokality KP-1 nejsou součástí Kasáren Jana Babáka, bude v kartě odůvodnění lokality KP-1 s ohledem na tuto skutečnost upřesněn popis v části "veřejná prostranství". V rámci přestavby vojenského areálu kasáren Jana Babáka mezi ulicemi Dobrovského, Jana Babáka, Chodská a Tábor je plánovaná výstavba budovy vysoké 29 m n.t., která svou výškou navazuje na stávající budovu internátu Chodská. Výstavba plánovaného objektu je nezbytná pro splnění aktuálního požadavku vedení Ministerstva obrany na zvýšení počtu studentů Univerzity obrany jako strategického předpokladu pro naplnění veřejného zájmu zajištění obrany a bezpečnosti státu. Za tímto účelem byla zpracovaná „Studie proveditelnosti zastavěnosti areálu“. S ohledem na výše uvedené je ve veřejném zájmu potřebné upravit výškovou úroveň zástavby v ploše veřejné vybavenosti-V. S ohledem na charakter území lze pro umožnění dostavby dalšího objektu shodné výšky 29 m n.t. u části plochy V/a4/m změnit výškovou úroveň 4 na výškovou úroveň 5. Touto úpravou nebude nutné pro povolování stavby využívat regulativu pro lokální dominantu. Dle karty lokality KP-1 bude areálová zeleň tvořit min. 10 % výměry disponibilních pozemků záměru a bude navázána na hospodaření s dešťovou vodou. V souvislosti s rozdělením výškové úrovně v ploše veřejné vybavenosti-V bude aktualizována karta odůvodnění rozvojové lokality KP-1 v části „Funkční a prostorové využití“.

Rozvojovou lokalitu KP-1 rozšiřte o pozemky p.č. 3751/3, 3751/4, 3752, 3754/123, 3755/7 v k.ú. Královo Pole v ploše V/a4/m.

Část rozvojové lokality KP-1 ve vyznačeném rozsahu na přiloženém výřezu vymezte do plochy V/a5/m a aktualizujte její kartu odůvodnění v části „Funkční a prostorové využití“ .

V kartě odůvodnění lokality KP-1 upřesněte popis v části "veřejná prostranství" s ohledem na skutečnost, že pozemky p.č. 3754/58 a 3754/85 v k.ú. Královo Pole nejsou součást Kasáren Jana Babáka.

Šimíková

Statutární město Brno
Doručeno: 25.05.2021
MMB/0265754/2021
listy: přílohy:1
druh: lí/sv:
mmb1es7d2e94ab

Magistrát města Brna
Odbor územního plánování a rozvoje
Mgr. Viktor Poledník
Kounicova 67
601 67 Brno

DS

Váš dopis zn. / ze dne:	Vaše e-mailová adresa:	naše č.j. / sp. zn.:	vyřizuje / kontakt:	Hodonín, dne:
MMB/0233433/2021 4100/OÚPR/MMB/0233433/2021 13.5.2021	polednik.viktor@brno.cz	492/21 V/2021/001	Simona Suchánková E: suchankovas@mnd.cz	24. května 2021

Vyjádření – Opakovaná veřejná projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Vážený pane Mgr. Poledníku,

k Vašemu vyrozumění o opakovaném veřejném projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území sdělujeme, že v zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti MND a.s., a tedy k návrhu územního plánu se

nevyjadřujeme.

S pozdravem

Mgr. Pavel Minařík
Digitálně podepsal Mgr. Pavel Minařík
Datum: 2021.05.24 10:57:41 +02'00'

Mgr. Pavel Minařík

právník

MND a.s.

MMB/0265754/2021
MND, a.s.

MMB/0265754/2021
MND, a.s.

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Společnost MND, a.s. sděluje, že v zájmové lokalitě se nenachází žádné technické zařízení, ani zájmy společnosti, a tedy se k Návrhu nevyjadřují.

2949

Statutární město Brno
Doručeno: 21.06.2021
MMB/0322953/2021
listy: přílohy:4
druh: li/sv:
mmb1es7d2f3965

DS

Magistrát města Brna
Mgr. Viktor Poledník
Kounicova 67
601 67 Brno

Naše značka: 5607/21/OVP/Z

Vyřizuje: Mgr. Karolína Jelínková

Datum: 11.6.2021

Věc: Opakovaná veřejná projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území

Dotčené sítě:
kabel protikorozní ochrany
VTL plynovod nad 40 barů DN 500
Zrušený úsek plynovodu, VVTL, 500 mm

Plynárenská telekomunikační zařízení:
Optický kabel

Na základě veřejné vyhlášky o opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu města Brna ze dne 13.5.2021, Vaše číslo jednací: MMB/0233433/2021, Vám sdělujeme následující:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 150 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
   Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě a kabel protikorozní ochrany stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
3. Na WEB portálu http://portal.geostore.cz/uap/ jsou pro pořizovatele územně analytických podkladů k dispozici aktuální údaje o území. V případě, že potřebujete nové přístupové údaje, zažádejte si o ně na adrese: data@net4gas.cz. Data na webovém portále jsou vždy aktuální. Pasport č.1 (údaje o území) se stahuje společně s daty. Stažením dat pořizovatel ÚAP bere na vědomí, že data použije výhradně pro potřeby ÚAP a při zapracování těchto dat do návrhu nové úplné aktualizace územně analytických podkladů nedojde k jejich změně.
4. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
5. Umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynových zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

V zájmovém území, které je přílohou tohoto stanoviska, se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.
Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:
K návrhu pro opakované veřejné projednání Územního plánu města Brna máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

1 Upozorňujeme, že dle Koordinačního výkresu územního plánu města Brna zasahují do bezpečnostního pásma návrhové plochy By/R51 a E1. V textové části není v podmínkách pro využití ploch uvedeno omezení vyplývající z umístění staveb do bezpečnostního nebo ochranného pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Požadujeme do textové části k jednotlivým plochám doplnit informaci o podmínce vydání souhlasu se stavbou provozovatelem plynového zařízení. 1

2 Upozorňujeme, že návrhové plochy výstavby BY-8, TU-5, TU-10, Sla-8, BI-4, BI-5, BI-6, BI-7 a BI-8 zasahují do bezpečnostního pásma inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Požadujeme je umístit za hranici bezpečnostního pásma plynárenského zařízení z důvodu, že technické a bezpečnostní podmínky neumožňují výstavbu v těchto plochách. 2

3 Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení, včetně optického kabelu, ve správě NET4GAS, s.r.o. i s ochrannými a bezpečnostními pásmy. Požadujeme také vše správně označit v legendě. 3

Odůvodnění připomínek:
Jedná se o požadavek vyplývající z platné legislativy. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v bezpečnostním pásmu je dle §69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

NET4GAS, s.r.o.
Na Hřebenech II 1718/8, P.O.BOX 22
140 21 Praha 4 - Nusle
IČ: 27260364
DIČ: CZ27260364 (43)

[redacted]

Aleš Novák,
Manažer, Dokumentace soustavy

Výtisk č. 1

POVĚŘENÍ
pod poř. č. 6 / 2018

NET4GAS, s.r.o., se sídlem v Praze 4, Na Hřebenech II 1718/8, IČ 27260364,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 108316

(dále jen „**Společnost**")

pověřuje

zaměstnance této společnosti

pana [redacted]
datum narození
trvale bytem
funkce

(dále jen „**Pověřený**")

aby jménem Společnosti jednal ve věcech týkajících se *útvaru Technická podpora soustavy* a činil při tom všechny potřebné právní úkony s tím související, včetně písemných a činil i nezbytné podpisy a to při:

- Jednání s úřady, orgány státní správy a vlastníky technické a dopravní infrastruktury
- Účastníky správních řízení

Činnosti vykonávané na základě tohoto pověření musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a řídicími dokumenty společnosti a pokyny jednatelů Společnosti a Ředitele útvaru Technická podpora soustavy.

Pověření platí pouze po dobu výkonu shora uvedené funkce pověřeného nebo do odvolání, a to podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve.

Pověření nabývá účinnosti dnem podpisu a dále je nepřevoditelné.

[redacted] [redacted]

jednatel
NET4GAS, s.r.o.

Pověření přijal(a) a převzal(a [redacted] **Dne:** 1.6.2018

Rozdělovník:
výtisk č. 1 – pověřený, výtisk č. 2 – útvar Kancelář vedení společnosti
kopie na vědomí: Specialista, Kancelář vedení společnosti a útvar Personální administrativa

Mgr. Jan Basl
Advokát

Evidenční číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 13109/232/2018/C

Já, níže podepsaný Mgr. Jan Basl, advokát se sídlem U Ladronky 30, Praha 6,
zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod č. 14253, prohlašuji,
že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 2 vyhotoveních podepsal:

[redacted]

jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. [redacted]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne, 1. června 2018

vlastnoruční podpis advokáta: [redacted]

Mgr. Jan Basl
Advokát

Evidenční číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 13109/233/2018/C

Já, níže podepsaný Mgr. Jan Basl, advokát se sídlem U Ladronky 30, Praha 6,
zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod č. 14253, prohlašuji,
že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v 2 vyhotoveních podepsal:

[redacted]

jehož totožnost jsem zjistil z občanského průkazu č. [redacted]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 1. června 2018

vlastnoruční podpis advokáta: [redacted]

Rozdělovník:
výtisk č. 1 – pověřený, výtisk č. 2 – útvar Kancelář vedení společnosti
kopie na vědomí: Specialista, Kancelář vedení společnosti a útvar Personální administrativa

LEGENDA:

ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ

PLYNOVOD DN 10 - DN 250

PLYNOVOD DN 300

PLYNOVOD DN 500

PLYNOVOD DN 700

PLYNOVOD DN 800

PLYNOVOD DN 900

PLYNOVOD DN 1000

PLYNOVOD DN 1200

PLYNOVOD DN 1400

PLYNOVOD PLÁNOVANÝ

OPTICKÝ KABEL

METALICKÝ KABEL

ANODOVÉ UZEMNĚNÍ

KABEL PROTIKOROZNÍ OCHRANY

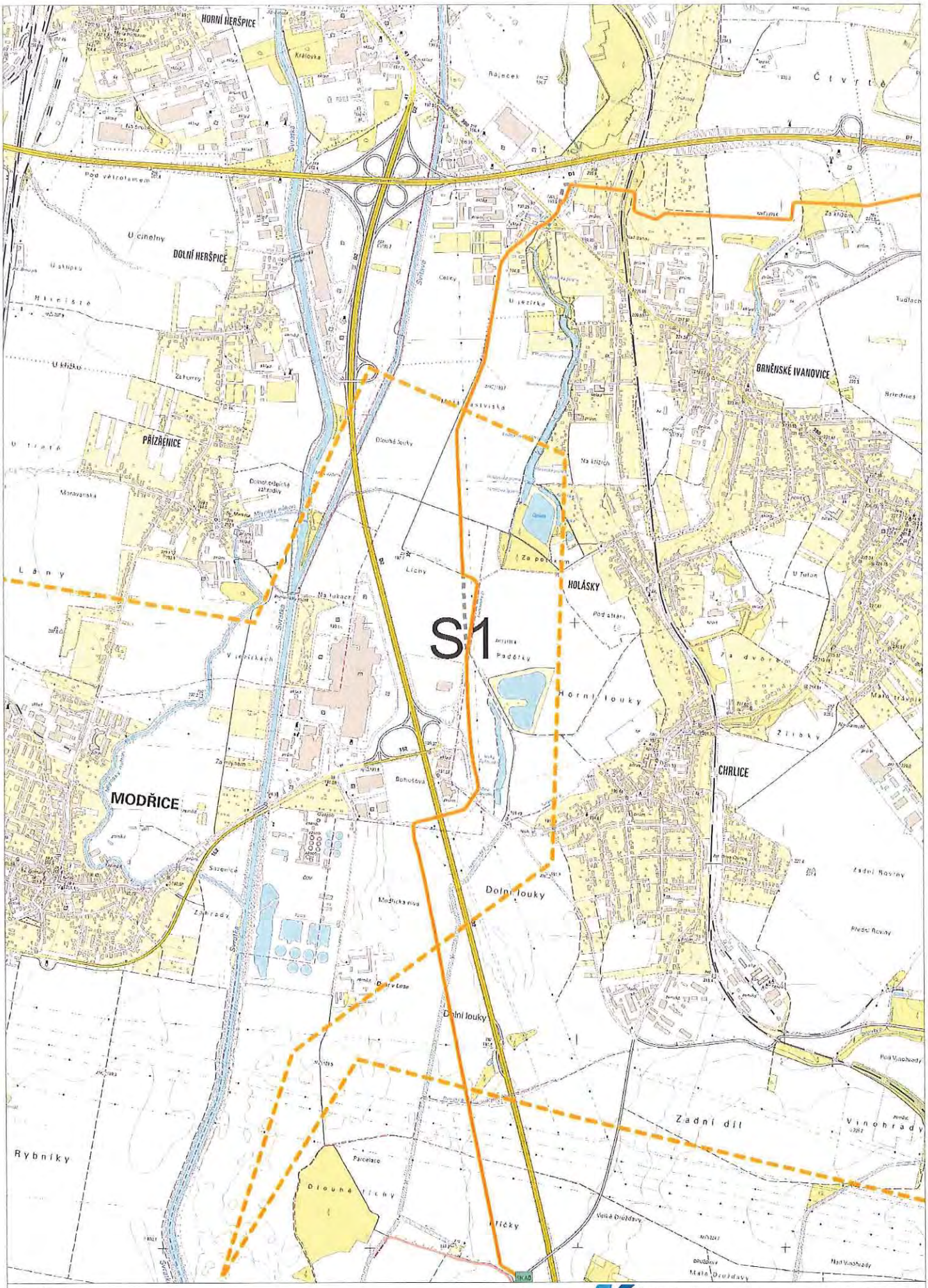
ELEKTROPŘÍPOJKA

OPLOCENÍ PLYNÁRENSKÉHO OBJEKTU

SKAO STANICE KATODICKÉ OCHRANY

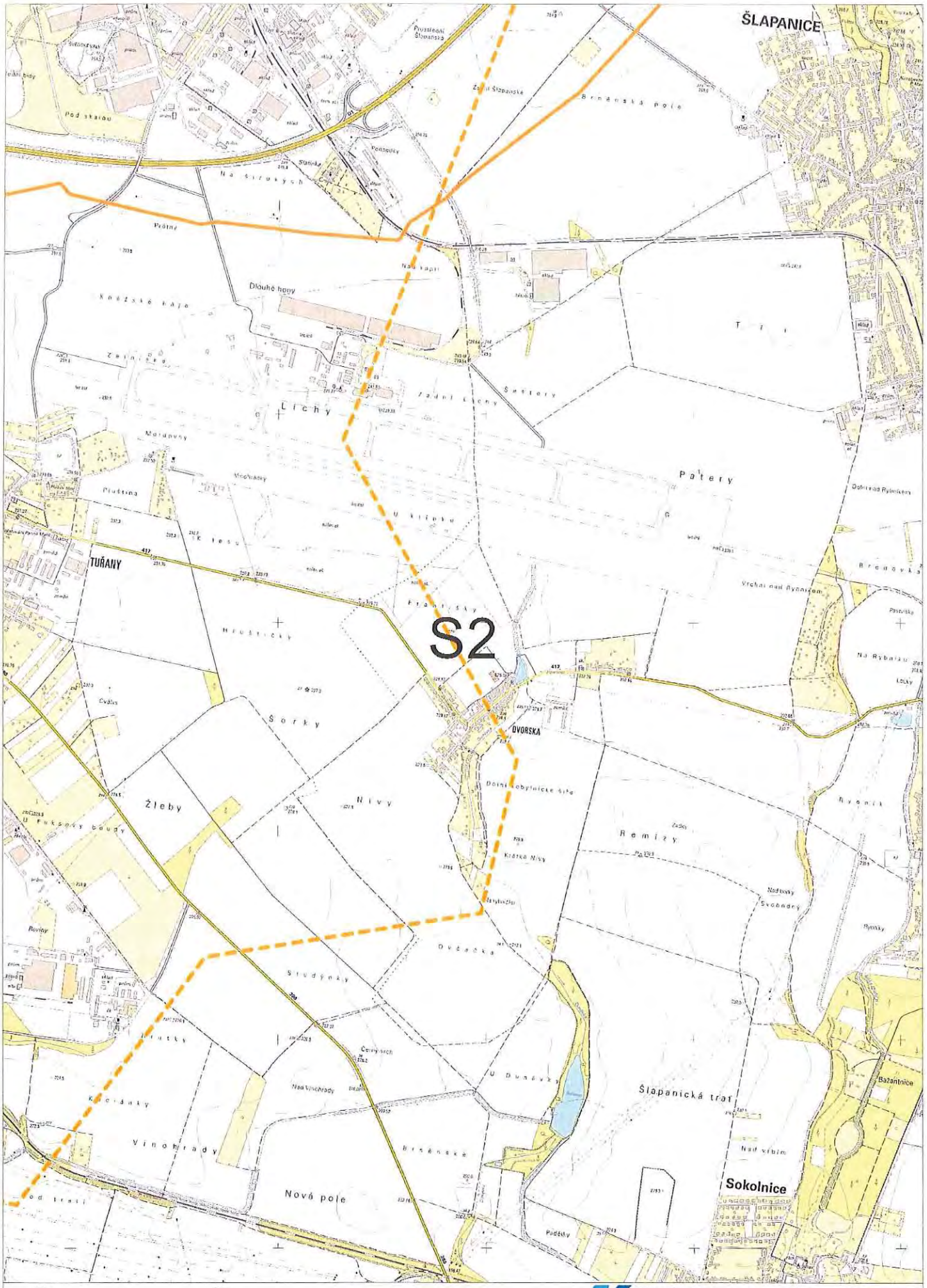
EPD ELEKTRICKÁ POLARIZOVANÁ DRENÁŽ

BRNO
S1
S2
MODŘICE
RAJHRAD
ADAMOV
KUŘIM
Moravské Knínice
Lelekovice
Rozdrojovice
Jinačovice
Česká
Bílovice n. Svitavou
Rícmanice
Kanice
Babice n. Svitavou
Vranov
Olomučany
Sebrov-Kateřina
Svinošice
Malhostovice
Čebín
Drásov
Hradčany
Sentice
Chudčice
Troubsko
Popůvky
Omice
Ostopovice
Střelice
Moravany
Nebovidy
Radostice
Prštice
Silůvky
Ořechov
Hajany
Želešice
Popovice
Rebešovice
Otmarov
Rajhradice
Holasice
Opatovice
Blučina
Vojkovice
Hrušovany
Sobotovice
Ledce
Němčičky
Pravlov
Bratčice
Syrovice
Mělčany
Moravské Bránice
DOLNÍ KOUNICE
Kupařovice
Telnice
Měnín
Žatčany
Sokolnice
Kobylnice
ŠLAPANICE
Velatice
Podolí
Mokrá-Horákov
Babí lom
Podlesí
Josefov
CHKO Moravský kras
Brno - město
Brno - venkov
Vodní nádrž Brno
Svratka
Svitava
Litava
Dunávka
Říčka
Hranečnický p.
Moutnický p.
Křtinský p.
Troubský p.
Bobrava
Šatava
Veverka
Kuřimka
Trnůvka
Nový Dvůr
Koneček
Holedná
Nuzířov
Lipůvka
Šebrov
Sv. Kateřina
Brezina
Heroltice
Závist
Luběa
Hořice
Skalní mlýn
Klepačov
Lažánky
Rudice
Habrůvka
Útěchov
Obřešín
Jevnice
Mokrá hora
Soběšice
Řečkovice
Medlánky
Knínčky
Královo Pole
Sadová
Lesná
Obřany
Malomerice
Husovice
Černá Pole
Žabovřesky
Komín
Bystrc
Žebětín
Jundrov
Ronava
Věveří
Žabrdovice
Židenice
Líšeň
Stránice
Pisárky
Kohoutovice
Brno-město
Staré Brno
Trnitá
Černovice
Komárov
Bosonohy
N. Lískovec
Štýřice
St. Lískovec
Bohunice
Horní Heršpice
Slatina
Bedřichovice
Jiříkovice
Ponětovice
Dolní Heršpice
Přízřenice
Ivanovice
Turany
Holásky
Dvorska
Chrlice
Hostěrádkovice
Rešice
Pracký k.
Ivanovice
Nesvačily
Ochoz u Brna
�ice
Vevěrský kop.
Trnůvka
Nové Dvůr
Holasice
Kozdec
Strovačice
Kopeček
Hradčany
Brezina
Heroltice
Sentice
Chudčice
Drásov
Malhostovice
Čebín
Moravské Knínice
Kuřimka
Lelekovice
Česká
Jinačovice
Rozdrojovice
Vranov
Olomučany
Sebrov-Kateřina
Svinošice
Lipůvka
Nuzířov
Babí lom
Podlesí
Josefov
Babice n. Svitavou
Bílovice n. Svitavou
Rícmanice
Kanice
Mokrá-Horákov
Velatice
Podolí
Omice
Popůvky
Troubsko
Ostopovice
Střelice
Moravany
Nebovidy
Radostice
Prštice
Silůvky
Ořechov
Hajany
Želešice
Popovice
Rebešovice
Otmarov
Rajhradice
Holasice
Opatovice
Blučina
Vojkovice
Hrušovany
Sobotovice
Ledce
Němčičky
Pravlov
Bratčice
Syrovice
Mělčany
Moravské Bránice
DOLNÍ KOUNICE
Kupařovice
Telnice
Měnín
Žatčany
Sokolnice
Kobylnice
ŠLAPANICE
Velatice
Podolí
Mokrá-Horákov
Babí lom
Podlesí
Josefov
CHKO Moravský kras
Brno - město
Brno - venkov
Vodní nádrž Brno
Svratka
Svitava
Litava
Dunávka
Říčka
Hranečnický p.
Moutnický p.
Křtinský p.
Troubský p.
Bobrava
Šatava
Veverka
Kuřimka
Trnůvka
Nový Dvůr
Koneček
Holedná
Nuzířov
Lipůvka
Šebrov
Sv. Kateřina
Brezina
Heroltice
Závist
Luběa
Hořice
Skalní mlýn
Klepačov
Lažánky
Rudice
Habrůvka
Útěchov
Obřešín
Jevnice
Mokrá hora
Soběšice
Řečkovice
Medlánky
Knínčky
Královo Pole
Sadová
Lesná
Obřany
Malomerice
Husovice
Černá Pole
Žabovřesky
Komín
Bystrc
Žebětín
Jundrov
Ronava
Věveří
Žabrdovice
Židenice
Líšeň
Stránice
Pisárky
Kohoutovice
Brno-město
Staré Brno
Trnitá
Černovice
Komárov
Bosonohy
N. Lískovec
Štýřice
St. Lískovec
Bohunice
Horní Heršpice
Slatina
Bedřichovice
Jiříkovice
Ponětovice
Dolní Heršpice
Přízřenice
Ivanovice
Turany
Holásky
Dvorska
Chrlice
Hostěrádkovice
Rešice
Pracký k.
Ivanovice
Nesvačily
Ochoz u Brna
Ciconice
Vevěrský kop.
Trnůvka
Nové Dvůr
Holasice
Kozdec
Strovačice
Kopeček
Hradčany
Brezina
Heroltice
Závist
Luběa
Nuzířov
Lipůvka
Šebrov
Sv. Kateřina



NET4GAS, s.r.o. Situace: 1/2

Příloha k vyjádření: 5607/21/OVP/Z



NET4GAS, s.r.o.
Příloha k vyjádření:

Situace: 2/2
5607/21/OVP/Z

MMB/0322953/2021
NET4GAS, s.r.o.

MMB/0322953/2021

NET4GAS, s.r.o.

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Požadujete doplnění informace do textové části k jednotlivým plochám o podmínce vydání souhlasu se stavbou provozovatelem plynového zařízení u návrhových ploch By/R51 a E1, které zasahují do bezpečnostního pásma plynárenských zařízení.
K tomu sdělujeme, že By/R51 a E1 jsou v projednávaném návrhu Územního plánu města Brna vymezeny jako územní rezervy, ne jako návrhové plochy. Územní rezervy se vymezují s cílem prověření možnosti budoucího využití dané lokality a to z důvodu rezervace a ochrany nezbytných koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu (By/R51) nebo jako prověření možnosti rozšíření návrhových ploch v lokalitě (E-1).
Podmínka vydání souhlasu je stanovena přímo zákonem č.458/2000 Sb., energetický zákon a vztahuje se k umisťování staveb. Doplnění informace vycházející z právního předpisu do územního plánu nepatří. Navíc jde o fázi vymezení územní rezervy, tj. plochy určené k prověření (podle § 23b stavebního zákona).
Pro informaci uvádíme, že aktuálně nedochází k žádné změně funkčního využití daného území a případné další námitky je možné uplatnit při aktivaci územní rezervy (převedení na "návrhové" plochy) a ve fázi pořizování změn ÚPmB, v rámci kterých bude prověřeno nejvhodnější funkční využití dané lokality resp. předmětné územní rezervy By/R51 a E1, a budou probíhat klasickým procesem pořizování změn.
Územní rezerva bude prověřena s ohledem na aktuální údaje o území předané Odboru územního plánování jako pořizovateli ÚAP. Podle vámi předaných podkladů zasahuje bezpečnostní pásmo VTL plynovodu pouze do plochy územní rezervy E-1.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Oprávněný investor požaduje umístit návrhové plochy By-8, Tu-5, Tu-10, Sla-8, BI-4, BI-5, BI-6, BI-7 a BI-8 za hranici bezpečnostního pásma plynárenského zařízení z důvodu, že technické a bezpečnostní podmínky neumožňují výstavbu v těchto plochách.
Jedná se o významné návrhové plochy a často jsou to návrhové plochy (plochy změn), které jsou návrhovými plochami již v platném územním plánu města Brna (plochy Sla-8, BI-4, BI-5, BI-6 a částečně i BI-8). Předmětné návrhové plochy byly již vymezeny v předcházející podobě Návrhu připravovaného územního plánu (v roce 2020) a takto byly již veřejně projednány. Požadavek na umístění návrhových ploch až za hranici bezpečnostního pásma oprávněný investor uplatnil poprvé až při opakovaném veřejném projednání Návrhu územního plánu tj. ve fázi před jeho vydáním. Uplatnění požadavků tohoto charakteru je nejvhodnější v raných fázích pořizování územního plánu.
Oprávněný investor ve svém stanovisku v rámci předcházejícího veřejného projednání (v roce 2020) pouze upozornil na to, že výše uvedené plochy zasahují do bezpečnostního pásma VTL plynovodů, umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení je podle energetického zákona podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele a každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednám pro každou plánovanou akci s vaším útvarem jednotlivě.
Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu s tlakem nad 40 barů ovlivňuje využití území v poměrně rozsáhlé části města Brna a limituje jeho využití. Při zpracování Návrhu územního plánu města Brna byla jako jeden z podkladů využita i územní studie "Umístění veřejného logistického centra - lokalita u letiště Brno - Tuřany", která podrobněji řešila území

MMB/0322953/2021
NET4GAS, s.r.o.

odpovídající zhruba rozvojové ploše Tu-5 dle Návrhu ÚPmB. V rámci této studie byla zpracována i technická pomoc na posouzení možnosti využití území v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nad 40 barů (podložená výpočtem sálavého tepelného toku, který by byl důsledkem narušení potrubí), ke které bylo v lednu 2014 získáno i stanovisko NET4GAS. Na základě zpracovaného posouzení a předmětného stanoviska NET4GAS k němu vyplynulo, že je možné i v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu umístit objekty i s větším počtem osob za splnění určitých podmínek a v dostatečné vzdálenosti od plynovodu.
Zpracovatel upraveného Návrhu vycházel z minulých stanovisek oprávněného investora a z předpokladu, že obdobný postup bude možno uplatnit i při řešení zástavby v dalších návrhových plochách v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu a že vedení VTL plynovodů včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem tak není obecně důvodem pro zrušení nebo redukci návrhových ploch. Právě vymezená ochranná a bezpečnostní pásma jsou stanovena pro ochranu nebo pro zamezení a zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Omezení využití území vyplývající z těchto pásem jsou stanovena právním předpisem (§ 68 a § 69 zákona č.458/2000 Sb., energetický zákon) a v souladu s jeho ustanovením budou prosazována pro jednotlivé stavby individuálně až na základě zpracované podrobnější dokumentace v následných řízeních, např. o umístění stavby při kterém bude možné podrobně posoudit splnění podmínek v souladu s ustanovením energetického zákona.
Lokalita Tu-5 byla vymezena na základě požadavků schválené Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje (ZUR) JMK, které jsou pro územní plány obcí závazné. Projednané a schválené ZUR JMK vymezily v území mezi dálnicí D1 a letištěm Brno Tuřany, kudy je veden VTL plynovod, plochu DG01 Veřejný terminál s vazbou na logistické centrum Brno a úkolem pro územní plán obce Brno bylo zpřesnit a vymezit plochu veřejného terminálu s vazbou na logistické centrum Brno včetně jeho připojení jako součást systému kombinované dopravy.
Bezpečnostní pásma VTL plynovodů jsou zobrazena v Koordinačním výkrese v měřítku 1 : 10 000. Ochranná pásma optických kabelů nejsou do výkresu v měřítku 1 : 10 000 zakreslena, vzhledem k jejich šířce, by nebyla zobrazitelná.
Z výše uvedených důvodů nelze namítajícímu vyhovět. Na základě vašeho požadavku doplníme ke všem vámi uvedeným rozvojovým lokalitám do odůvodnění do karet lokalit upozornění na to, že je nutné respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.
Pozn. Plocha změn BI-4 je podle dat předaných pro ÚAP poskytovatelem NET4GAS, s.r.o. je dotčena pouze okrajem bezpečnostního pásma VTL plynovodu a lokalita By-8 ochranným pásmem optického kabelu.

Námitka č.3
<u>Výrok:</u>
Námitce se nevyhovuje.
<u>Odůvodnění:</u>
Oprávněný investor požaduje do koordinačního výkresu zakreslit všechna plynárenská zařízení, včetně optického kabelu, ve správě NET4GAS, s.r.o. i s ochrannými a bezpečnostními pásmy.
Koordinační výkres Návrhu územního plánu města Brna je zpracován v měřítku 1 : 10 000 a jsou v něm zobrazována pouze bezpečnostní a ochranná pásma technické infrastruktury. Z důvodu zvoleného měřítka výkresu a množství jeho obsahu není reálné postihnout všechna plynárenská zařízení. V koordinačním výkrese jsou proto znázorněny jen limity technické infrastruktury, jejich bezpečnostní a ochranná pásma zobrazitelná v daném měřítku a odpovídající účelu územního plánu.

436

ŘEDITELSTVÍ SILNIC A DÁLNIC ČR

Statutární město Brno
Doručeno: 29.06.2021
MMB/0341818/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f7043

DS

V Brně dne: 28. 6. 2021

Vaše značka: MMB/0233240/2021

Naše značka: RSD-342793/2021-2

Vyřizuje: Seidelová Miroslava Ing.
tel.: +420954903726
e-mail: miroslava.seidelova@rsd.cz

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

Brno, okr. Brno – město, Jihomoravský kraj
Opakované veřejné projednání návrhu ÚPmB

Ředitelství silnic a dálnic ČR, majetkový správce dálnic a silnic I. třídy, oprávněný investor, podává na základě Oznámení o opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu města Brna dle § 52 a § 53 stavebního zákona následující vyjádření:

1 K upravenému návrhu Územního plánu města Brna jsme podali námitky dopisem č.j. 000900/11130/2020 ze dne 25.6.2020, které nebyly zcela zapracovány. Jedná se o část námitky k vymezení plochy / koridoru pro záměry rozšíření dálnice D2 a nového úseku dálnice D52. Plocha pro dálnici D52, zejména mimoúrovňovou křižovatku Chrlice II byla upravena. Plochy pro rozšíření dálnice D2 však zůstaly neupraveny. Naše námitka byla odůvodněna tím, že podkladem pro vymezení plochy rozšíření dálnice D2 je technická studie (MmB OÚPR byla předána pasportem č.j. 7895/11300/2016), která nedosahuje takové podrobnosti, aby byla převzata bez jakékoliv nebo pouze minimální plošné rezervy. Je nutné počítat se zemními tělesy, které by měly být pokryty plochami dopravy. Je samozřejmé, že vymezenou plochou / koridorem nelze pokrýt všechny související a vyvolané stavby, které mohou vzejít z následného podrobného prověřování a projednávání a řízení, je však nutné vymezit takovou plochu, která bude obsahovat alespoň hlavní stavby. 1

Vzhledem k tomu, že v Zásadách územního rozvoje JMK je vymezen pro výše uvedený záměr koridor DS12 „D2 Chrlice II – Brno-jih; zkapacitnění včetně přestavby mimoúrovňové křižovatky a souvisejících staveb" v šířce 300 m mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, minimálně 250 m, považujeme vymezenou plochu za velmi minimalistickou. Vzhledem k tomu, že zkapacitnění dálnice D2 je řešeno formou dvoupruhových kolektorových komunikací, je vymezená plocha vzhledem k dosud zpracovaným podkladům – stupně technické studie nedostatečná a je nutné ji rozšířit. Uvedená ochrana záměru zkapacitnění dálnice D2 je nutná už z toho důvodu, že pokud by došlo v budoucnu při vykupováním pozemků pro plánovanou veřejně prospěšnou dopravní stavbu k potřebě vyvlastnění, je nutné, aby tato stavba byla pokryta v rozsahu minimálně hlavní stavby plochu dopravy v územním plánu.

2 Dále je potřeba upravit v textové části, kap. 4.1.1. Silniční doprava v tabulce 1 Seznam navržených komunikací u Jižní tangenty (kód Ch/1) uvedenou kategorii „rychlostní komunikace" na „dálniční komunikace", neboť se jedná o nový úsek dálnice D52. 2

S pozdravem

Vz. Ing. Miroslava Seidelová
Digitálně podepsal Ing. Miroslava Seidelová
Datum: 2021.06.29 16:39:54 +02'00'

Juříková Dagmar Ing.
pověřena řízením Odboru
investiční přípravy staveb

Na vědomí: MD ČR - evidence

MMB/0341818/2021
ŘSD

MMB/0341818/2021
Ředitelství silnic a dálnic ČR

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je vysloven požadavek na rozšíření ploch dopravní infrastruktury D pro rozšíření dálnice D2.
Totožnou podmínku uplatnilo ve svém stanovisku Ministerstvo dopravy (podmínka č.4).
Na základě doplnění informací bylo vysvětleno, že požadovaná úprava rozsahu ploch není z územního hlediska potřeba.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadována úprava kategorie záměru Ch/1 na „dálniční komunikace“.
Totožnou podmínku uplatnilo ve svém stanovisku Ministerstvo dopravy (podmínka č. 5).
Z tohoto důvodu je vyhověno v rozsahu řešení výše uvedené podmínky č. 5.

2232

SPRÁVA ŽELEZNIC

Statutární město Brno
Doručeno: 22.06.2021
MMB/0323984/2021
listy: přílohy:1
druh: li/sv:
mmb1es7d2f3c06

Váš dopis zn.
Ze dne
Naše zn. 100769/2021-SŽ-GŘ-O6
Listů/příloh

Vyřizuje Ing. Jiří Andrle
Telefon +420 972 235 437
Mobil
E-mail Andrle@spravazeleznic.cz

Datum 21. června 2021

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

DS

Námitka k řízení o návrhu územního plánu města Brna

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb. K řízení o návrhu územního plánu města Brna z pozice oprávněného investora dle zákona č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující námitku:

Správa železnic, státní organizace (dále jen SŽ) po schválení studie proveditelnosti železničního uzlu Brno zahájila práce na navazujících dokumentacích dílčích staveb. V rámci zpracování těchto dokumentací byl též aktualizován výhledový rozsah železniční dopravy a pro něj provedeny kapacitní výpočty spolu se simulací. Cílem této simulace bylo ověřit spolehlivost provozování železniční dopravy na kolejovém řešení dle varianty Ab z uvedené studie proveditelnosti. Na základě dosavadních výsledků simulace byly identifikovány kapacitní problémy v úseku Brno nové hlavní nádraží – Brno-Černovice. Pro odstranění těchto kapacitních problémů je třeba doplnit v tomto úseku nad rámec dosud sledovaného návrhu sedmou traťovou kolej.

Z tohoto důvodu uplatňujeme k upravenému návrhu nového územního plánu města Brna následující požadavky:

1 1) V „Hlavním výkrese" žádáme o posun hranice mezi plochami pro dopravu a plochami pro plochu veřejných prostranství o optimálně 10 m (minimálně 5 m) vlevo trati při pohledu od železniční stanice Brno dolní nádraží k železniční stanici Brno-Maloměřice (k severu) v úseku od ulice Trnitá po křižovatku Zvonařka/Masná/Hladíkova. Tento posun žádáme přenést i do ostatních výkresů, zejména do výkresu „Souhrnný výkres dopravy". 1

2 2) Ve „Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací" žádáme o vyznačení veřejně prospěšné stavby (dále jen VPS) „modernizace železničního uzlu Brno" tak, že bude zahrnovat celý rozsah ploch potřebných pro výstavbu této stavby, tedy včetně ploch ČR s právem hospodaření Správy železnic. Důvodem je stav, kdy se připouští přesah staveb vedlejších ke stavbě hlavní i mimo vlastní vymezení VPS, typicky například přeložek sítí nebo úprav komunikací. Ve stavu podle návrhu nového ÚP existuje riziko, že nebude v územním řízení nebo při jeho soudním přezkumu obhajitelné uplatnění VPS pro stavby vedlejší v těch úsecích, kde modernizace železničního uzlu Brno jakožto stavba hlavní je umístěna na stávajících drážních pozemcích bez vyznačení VPS. 2

3 3) V případě, že požadavek podle předchozí odrážky by případně nebyl akceptovatelný a uvedené riziko by bylo řešeno jiným způsobem, například obecnými regulativy, 3

Správa železnic, státní organizace
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka A 48384

Sídlo: Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1
IČO: 709 94 234 DIČ: CZ709 94 234
spravazeleznic.cz

Generální ředitelství
Dlážděná 1003/7
110 00 Praha 1

3

žádáme minimálně o doplnění VPS tak, aby zahrnovala veškeré pozemky nezbytné pro umístění VPS modernizace železničního uzlu Brno, které nejsou ve vlastnictví ČR s právem hospodaření SŽ. Jde o tyto lokality:

- Vpravo trati (jižně od trati) mezi ulicí Dornych, Ponávkou a ulicí Škrobárenskou. Zde je vymezena plocha pro dopravu na pozemcích ve vlastnictví cizích osob již v současném stavu, ale bez vyznačení VPS.
- Vlevo trati (severně od trati) mezi Plotní, Dornych a Masnou v celé délce v šíři do vzdálenosti 10 m vlevo (severně) od stávající hranice plochy pro dopravu, shodně s první odrážkou týkající se „Hlavního výkresu".
- Vlevo trati (severně od trati) mezi Masnou, Charbulovou a Olomouckou v celé délce v šíři do vzdálenosti 10 m od stávajícího drážního pozemku, resp. po okraj vozovek ulic Hladíkova a Olomoucká.

3

Uvedenou hranici podle bodu 1 a 3 jsme připraveni zpřesnit předáním výkresu v digitální podobě v termínu 9/2021.

4

Analogicky žádáme ve „Výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací" o vyznačení VPS pro VRT Brno – Šakvice, v souladu s aktuálně platnými ZÚR Jihomoravského kraje po aktualizaci č. 1, tak, že bude zahrnovat celý rozsah ploch potřebných pro výstavbu této stavby, tedy včetně ploch ČR s právem hospodaření Správy železnic. K tomuto záměru byla již dokončena studie proveditelnosti, připravuje se její schválení a současně se bude podrobné technické řešení tohoto pilotního úseku VRT aktuálně zpřesňovat v zadávané DÚR. I zde hrozí významné riziko, že bez vymezeného koridoru včetně VPS nebude možné řešit případný přesah především staveb vedlejších.

4

S pozdravem

Ing. Pavel Paidar (digitálně podepsáno)
ředitel odboru přípravy staveb

Ing. Pavel Paidar
21.06.2021 16:31

Dále obdrží:
elektronicky - Ministerstvo dopravy, Odbor infrastruktury a územního plánu

MMB/0323984/2021
Námitky

MMB/0323984/2021

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadován posun hranice ploch pro dopravu směrem do plochy veřejného prostranství o 10 m a to vlevo od trati při pohledu od železniční stanice Brno dolní nádraží k železniční stanici Brno – Maloměřice (k severu) v úseku od ulice Trnitá po křižovatku Zvonařka/Masná/Hladíkova. Takto je požadována úprava zejména „Hlavního výkresu“ a „Souhrnného výkresu dopravy“.
Totožnou podmínku uplatnilo ve svém stanovisku Ministerstvo dopravy (podmínka č. 1).
Z tohoto důvodu je vyhověno v rozsahu dohodnutého řešení výše uvedené podmínky č. 1.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se vyhovuje částečně.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno ve výkrese „výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ vyznačit veřejně prospěšnou stavbu (dále jen „VPS“) „modernizace železničního uzlu Brno“ tak, že bude zahrnovat všechny plochy potřebné pro provedení této stavby, tedy včetně ploch, které jsou ve vlastnictví České republiky s pávem hospodařit pro Správu železnic, s.o.
Totožnou podmínku uplatnilo ve svém stanovisku Ministerstvo dopravy (podmínka č. 2).
Z tohoto důvodu je vyhověno částečně, v rozsahu dohodnutého řešení výše uvedené podmínky č. 2.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je představen alternativní návrh řešení problematiky dle námitky č. 2 za předpokladu, že bude vyhověno obecným způsobem a jsou požadovány konkrétní rozšíření ploch ve třech místech s možností doložení podkladů v 09/2021.
Problematika byla řešena v rámci uplatněné podmínky č. 2 ve stanovisku Ministerstva dopravy. V tomto rozsahu bylo možné vyhovět.
Dalšímu požadovanému rozšíření v této fázi projednání nelze vyhovět. V případě potřeby bude možné rozšíření projednat až v rámci změny územního plánu po jeho vydání.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
V rámci podání je požadováno ve výkrese „výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ vyznačit veřejně prospěšnou stavbu pro „VRT Brno - Šakvice“ v souladu s aktuálně platnými Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje tak, že bude zahrnovat celý rozsah ploch pro ploch potřebných pro realizaci této stavby, tedy včetně ploch které jsou ve vlastnictví České republiky s pávem hospodařit pro Správu železnic, s.o.
Totožnou podmínku uplatnilo ve svém stanovisku Ministerstvo dopravy (podmínka č. 3).
Z tohoto důvodu je vyhověno v rozsahu dohodnutého řešení výše uvedené podmínky č. 3.