

# 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 5c**



441

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Došlo: 24 -06- 2021
Č.j. MMB: 0329844
Přil.: .....

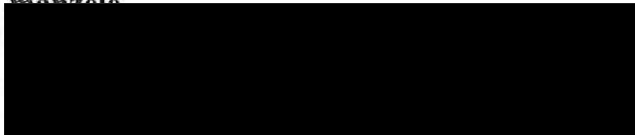
V Brně dne 22. června 2021

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

k č. j.: MMB/0233240/2021

**Podatelé:**

1. manželé



Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0329847/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7d2f4c53

2. společnost

**AsisTrans s.r.o.**, IČ: 26931761, sídlem Jahodová 503/50, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. C 46303  
zast.: Petr Šenkyřík, jednatel

**Věc:**

**Námítky proti návrhu Územního plánu města Brna (po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

**veřejná vyhláška č. j.: MMB/0233240/2021 o oznámení opakovaných veřejných projednání návrhu Územního plánu města Brna ze dne 13. 5. 2021**

JEDNOU

## I. Úvod

Na úřední desce Magistrátu města Brna byla zveřejněna veřejná vyhláška, č. j.: MMB/0233240/2021, ze dne 13. 5. 2021. Magistrát města Brna tímto oznámil opakovaná veřejná projednání návrhu Územního plánu města Brna (po provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území na den 21. a 22. června 2021.

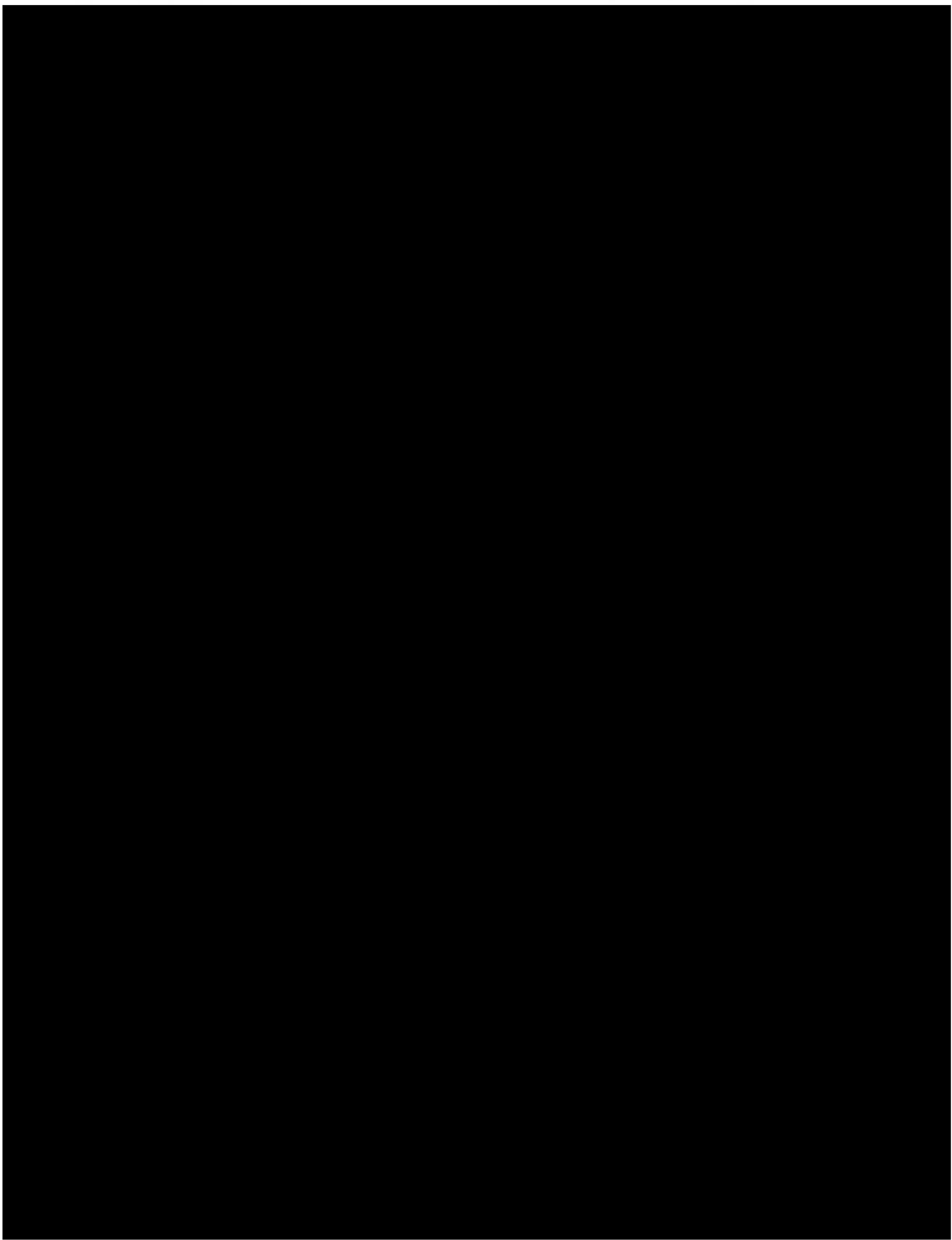
Manželé [redacted] jsou vlastníky pozemků par. č. [redacted] k. ú. Brněnské Ivanovice, které jsou dotčeny návrhem územního plánu. **S předkládaným návrhem manželé [redacted] nesouhlasí a podávají vůči němu námitky** v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). K manželům Šenkyříkovým se jako podatel připojuje také společnost AsisTrans s.r.o., které má předmětné pozemky pronajaty za účelem výkonu podnikání.

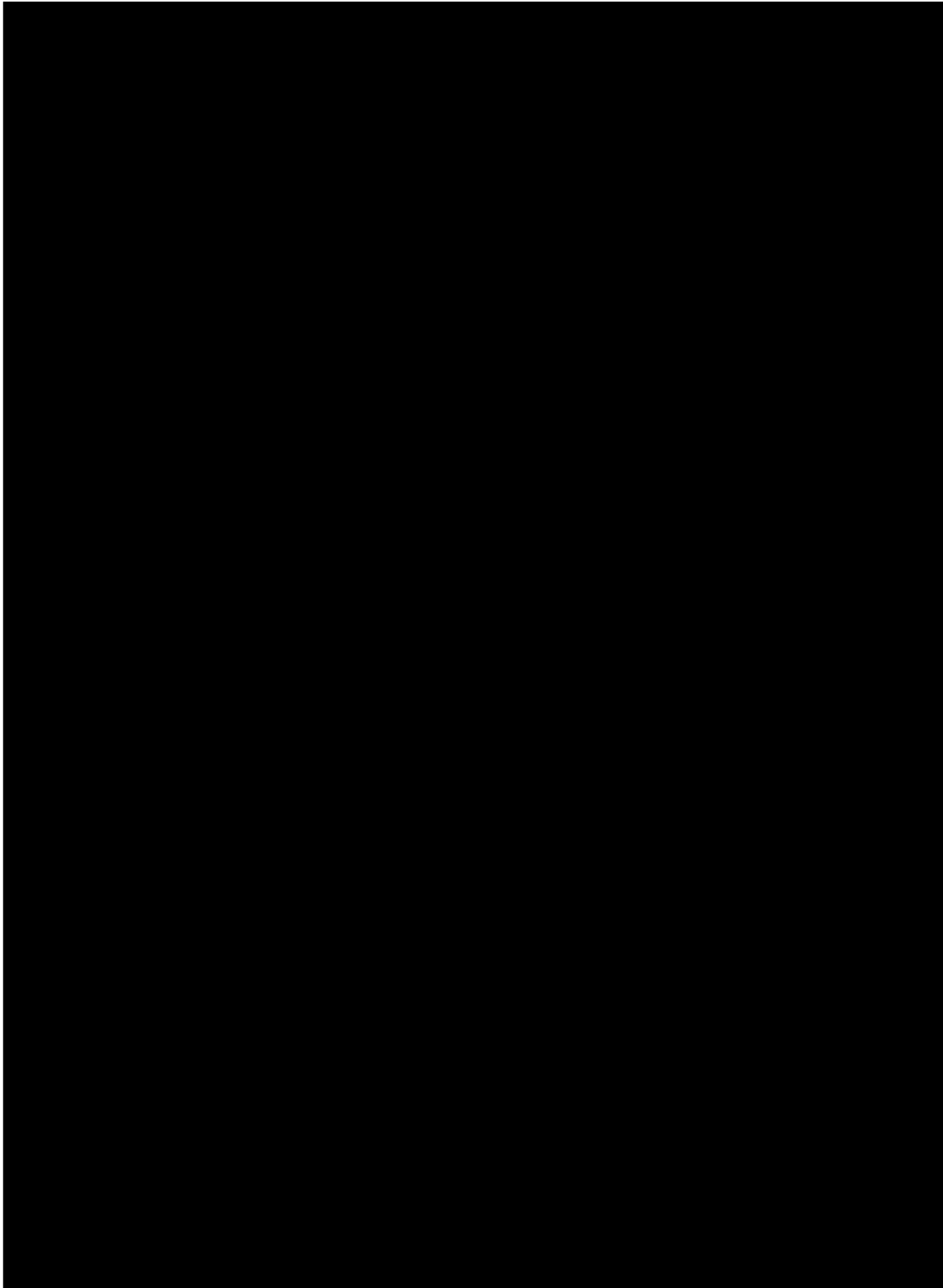
## II. Námitky

Manželé [redacted] jsou vlastníky pozemků par. č. [redacted] k. ú. Brněnské Ivanovice, které jsou dle platného územního plánu města Brna, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*současný ÚP*“), **vedeny jako smíšená plocha výroby a služeb. Na těchto pozemcích a budovách na nich postavených je provozován autoservis s odtahovou službou**, čemuž jsou přizpůsobeny jak samotné pozemky, tak stavby na nich umístěné, a to vše v souladu s regulativy současného ÚP.

Dále jsou manželé [redacted] (dále také jako „*vlastníci*“) vlastníky pozemku par. č. [redacted] k. ú. Brněnské Ivanovice, který je v současném ÚP veden jako zemědělská plocha. Fakticky je tento pozemek z částí využíván jako odstavné parkoviště, což je v současném návrhu územního plánu správně reflektováno. V minulosti byly ze strany vlastníků pozemku učiněny kroky k narovnání nesouladu druhu pozemku se skutečným stavem, který současní vlastníci nezavinili. To se do dnešního dne, bohužel, nepodařilo, a to z důvodu nesouladu se současným ÚP. Vlastníci v minulosti žádali o jeho změnu, ale bez úspěchu. S ohledem na to, že pozemek je situován na plochách s IV. třídou ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „*ZPF*“), není vynětí ploch ze ZPF nereálné. Vzhledem k avizované změně současného ÚP se vlastníci předmětného pozemku snaží současnou situaci překlenout opakovanými žádostmi o dočasné oddělení ze ZPF.

Pro lepší ilustraci situace předkládají podatelé 1/ výřez z katastrální mapy zachycující dotčené pozemky, 2/ 3D pohled na tyto pozemky, 3/ výřez ze současného ÚP a 4/ výřez z výkresu 2.1 Hlavní výkres návrhu ÚPmB 2021, jenž oba rovněž zachycují předmětné pozemky:





Pozemky p. č. [redacted] vlastněné podatelí jsou dle projednávaného návrhu nového Územního plánu zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení, rezidenčního nízkopodlažního s výškovou hladinou zástavby 1 (3 m – 7 m), což odpovídá dvoupodlažní zástavbě. Část pozemku p. č. [redacted] je dle projednávaného Územního plánu zařazena do plochy dopravní infrastruktury a část do plochy zemědělské (současně je celý pozemek p. č. [redacted] vymezen uvnitř hranice zastavěného území).

**1** Manželé [redacted] nadále nesouhlasí s navrhovaným řešením dle návrhu nového Územního plánu, které se týká jejich pozemků. Tedy jejich přiřčením k stabilizované ploše bydlení a funkčním vymezením pozemku p. č. [redacted] zčásti jakožto zemědělské plochy a zčásti jakožto plochy dopravní infrastruktury. **1**

**2** **2**

**1** Vlastníci pozemků jsou přesvědčeni o tom, že by měla být zachována možnost stávajícího využití území, vycházející ze současného ÚP. Z toho důvodu navrhuji zařadit pozemky p. č. [redacted] do ploch změn využití území pro plochy smíšené obytné. Toto řešení umožňuje modernizovat a rozvíjet v území autoservis a provádět zde nezbytné udržovací práce. V opačném případě, tj. v případě zařazení jejich pozemků do plochy bydlení, by byli dotčeni ve svém vlastnickém právu, neboť by bez dalšího nemohli např. prostory autoservisu pronajmout, a vydáním navrhovaného Územního plánu by tak vlastníkům pozemku vznikla škoda. **1**

**2** Co se pozemku par. č. [redacted] týče, v podání ze dne 19. 6. 2020, jež směřovalo proti původní změně Územního plánu, podatelé uplatňovali své námitky vůči funkčnímu rozdělení pozemku, resp. jeho částečnému zahrnutí do využití území na krajinnou zeleň. Podatelé uvádějí, že nenavrhovali vymezení části pozemku jakožto plochy dopravní infrastruktury, pouze poukazovali na současný faktický stav a jejich snahu o narovnání faktického stavu se stavem právním. Podatelé však mají za to, že souladu mezi právním a faktickým stavem může být dosaženo stejně dobře v případě, že pozemek p. č. [redacted] bude vymezen jako plocha smíšená obytná. Navíc vymezením předmětného pozemku jakožto plochy smíšené obytné, dojde k menšímu zásahu do vlastnického práva podatelů, než je to mu v případě vymezení přepokládaného návrhem územního plánu, neboť podatelé budou moci rozvíjet či modernizovat areál autoservisu bez nutnosti zatěžovat správní orgány řízením o změně využití území. Rovněž vymezením předmětného pozemku jako plochy smíšené obytné (tedy shodně s výše uvedenými pozemky) bude zachován areál autoservisu jakožto jednotný, funkčně ucelený celek. V této souvislosti tak vlastníci navrhuji, aby byl celý pozemek p. č. [redacted] který je v současném návrhu veden částečně jako plocha dopravní infrastruktury a částečně jako zemědělská plocha; **funkčně vymezen jako plocha smíšená obytná.** **2**

Jestliže by pozemky ve vlastnictví podatelů nebylo z nějakého důvodu možné vymezit jakožto plochy smíšené obytné, ačkoli tyto nejlépe reflektují faktický stav, podatelé navrhuji, aby všechny pozemky v jejich vlastnictví, tj. pozemky par. č. [redacted], k. ú. Brněnské Ivanovice byly vymezeny společně jako plocha pro bydlení

## **MMB/0329847/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V ploše bydlení B je podmíněně přípustná i nerušící výroba, do které spadá autoservis. Není tak nezbytné vymezovat samostatnou funkční plochu obytnou smíšenou C, kterou požaduje podatel námítky. S pozemkem i objekty lze zacházet dle libosti, pokud to bude v souladu s novým ÚP. Z toho vyplývá, že na vlastnickém právu nebudete dotčeni. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.*

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*K navrženému funkčnímu využití B/r1 na části pozemku parc. č. 267/2 k. ú. Brněnské Ivanovice, který je využíván jako parkoviště, uplatnila nesouhlasnou připomínku MČ Brno–Tuřany. Pozemky par. č.969/1, 969/5, 969/9 (a další) slouží pro provozovnu v uzavřeném areálu, ta k dočasnému parkování užívá předmětnou část pozemku parc. č. 267/2, jež je dle platného ÚPmB součástí nestavební plochy ZPF.*

*MČ bylo vyhověno s tím, že na západní části pozemku bude namísto plochy B vymezena plocha D a potvrdí se tím její využití pro parkování. Východní část pozemku zůstane nadále součástí plochy nestavební – zemědělský půdní fond (plocha A), využití bude zachováno v kontinuitě s platným ÚPmB jak je požadováno v námítce. (Vymezení plochy A namísto plochy krajinné zeleně K, původně vymezené v Návrhu ÚP, vyplývá z dohody s dotčeným orgánem – Odborem životního prostředí). Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.*

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 032 98 60  
Příl.: .....

404

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPMB

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0329860/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f4c5b

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území MEDLÁNŮV, parc. č. ....

Upřesnění obsahu námitky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - MEDLÁNŮV

Katastrální území

MEDLÁNŮV

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námitky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

NESOUHLASÍM S NÁVRHEM  
VYBUDOVAT KOMUNIKACI PŘES  
POZEMEK, KTERÉHO JSEM  
SPOLUPAJATELKOU A TO  
Z DŮVODU NARUŠENÍ PŘÍRODY  
A VYUŽÍVÁNÍ PŮDY K ZEMĚDĚL-  
SKÝM ÚČELŮM.

- grafická příloha

ano

ne

- další přílohy

V Litomyšli dne 22.6.2021

Podpis

\*nehodící se škrtněte

\*



## **MMB/0329860/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 032 9841  
Příl.: .....

405

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVEHO ÚPMB

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0329871/2021

lístky: 1

přílohy:

druh:

lt/sv:



mmb1e57d2f4c62

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území: ŘEČKOVICE, parc. č. ....

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - ŘEČKOVICE

Katastrální území

ŘEČKOVICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

Jako spotu majitelka uvedených pozemků  
nesouhlasím s návrhem změnit toto  
území se zeměděl. půdou na plochu  
krajinné zeleň a to z důvodu využití  
půdy pro pěstování.

- grafická příloha

ano

ne

- další přílohy

V Litomyšli... dne 21.6.2021

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0329871/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s plochou krajinné zeleně a požaduje ponechat plochu zemědělskou.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití jednotlivých pozemků resp. území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území Řečkovic mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s drobnými dílčími úpravami dle var. I. Konceptu ÚPmB. (Upraveným) Návrhem ÚPmB jsou tak v předmětné lokalitě naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a předmětné pozemky v k.ú. Řečkovice jsou určeny jako plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině. Toto vymezení nejlépe reflektuje charakter okolního území - přírodní zázemí města navazující přírodní park Baba, ale i požadovaný způsob využití. Dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením upraveného Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medlánky, a proto není důvodné dané řešení měnit.

Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot a v Návrhu ÚPmB je graficky vyjádřen ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny – schéma.

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

Na základě uvedeného je vymezení plochy krajinné zeleně v předmětném území v k.ú. Řečkovice odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0329892

Přil.: .....

406

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Návrh nového ÚPmB

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021

MMB/0329892/2021

listy:1  
druh:

přílohy:  
11/sv:



mmb1es7d2f4c78

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

PraFin Real spol. s r.o.

Datum narození/  
Identifikační číslo

IČO: 25518569

Trvalé bydliště/  
sídlo

tř. Kapt. Jaroše 1922/3, 602 00 Brno

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území xx- parc č. 2160/2, 2160/4, 2160/9, 2160/27,  
2160/28, 2160/29, 2160/30, 2160/35, 2160/36, 2618/58

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

xx

Katastrální území

Brno Husovice 610844

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Brno Husovice, p.č. 2160/2, 2160/4, 2160/9, 2160/27, 2160/28,  
2160/29, 2160/30, 2160/35, 2160/36, 2618/58

Merhautova/Lozíbky, 613 00 Brno

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

Změna z D/v2 a B/r2 na C/v2 – architektonická studie čerpací/dobíjecí stanice s bydlením.

UVEDENÉ POŽETIKY JSOU VE STAŤAVYČÍM ÚPmB  
VEDENY JAKO STAVEBNÍ S VYUŽITÍM, KTERÉ PŘEDPOKLÁ-  
DÁ STAŤAVYČÍ FUNKČNÍ PLOCHA. NÁKUP PŘEDMĚTAYCH  
POZEMKŮ, PŘÍPRAVA PD, INŽENÝRSKÁ ČINNOST A TĚ STA-  
ŤY NEMAJÍ FINANČNÍ PROSTŘEDKY. NOVÉ NÁVRŽENÍ  
K VYUŽITÍ ZNEMOŽŇUJE JAKYKOLI INVEČNÍ ZÁMĚR.  
V PŘÍPADĚ NEAKCEPTACE NAŠEHO ZÁMĚRU BUDU MOCEN  
ZAHÁJIT PRÁVNÍ KROKY K OCHRANĚ INVEČNÍ.

V ...Brně... dne 21.6.21

Podpis



## **MMB/0329892/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je požadováno vymezení smíšené plochy C/v2, místo plochy dopravní infrastruktury D/v2 a plochy bydlení B/v2. Záměrem vlastníka je umístění provozovny s bydlením v místě mezi ulicí Merhautovou a Lozíbky, kde byla dříve umístěna čerpací stanice.*

*Samostatné vymezení plochy C/v2, vzhledem k rozsahu pozemků vlastníka a jejich podélnému tvaru, je s ohledem na měřítko zpracování územního plánu graficky nezobrazitelné.*

*Záměr je však realizovatelný v rámci podmínek uvedených ploch D a B a obecných podmínek uvedených v kapitolách 6.1 až 6.5 Výroku. Ve všech plochách je rovněž přípustné umístění veřejných prostranství a zeleně.*

*Námitce je vyhověno jiným způsobem v rámci obecných podmínek.*

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 022 99 10

Příl: .....

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

440

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0329920/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f4c91

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území **Bosonohy** parc. č. ....

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

Městská část

Bosonohy

Katastrální území

Bosonohy [608505]

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

(předmětná lokalita)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

B-4

Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

ZDŮVODNĚNÍ:

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

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

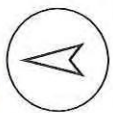
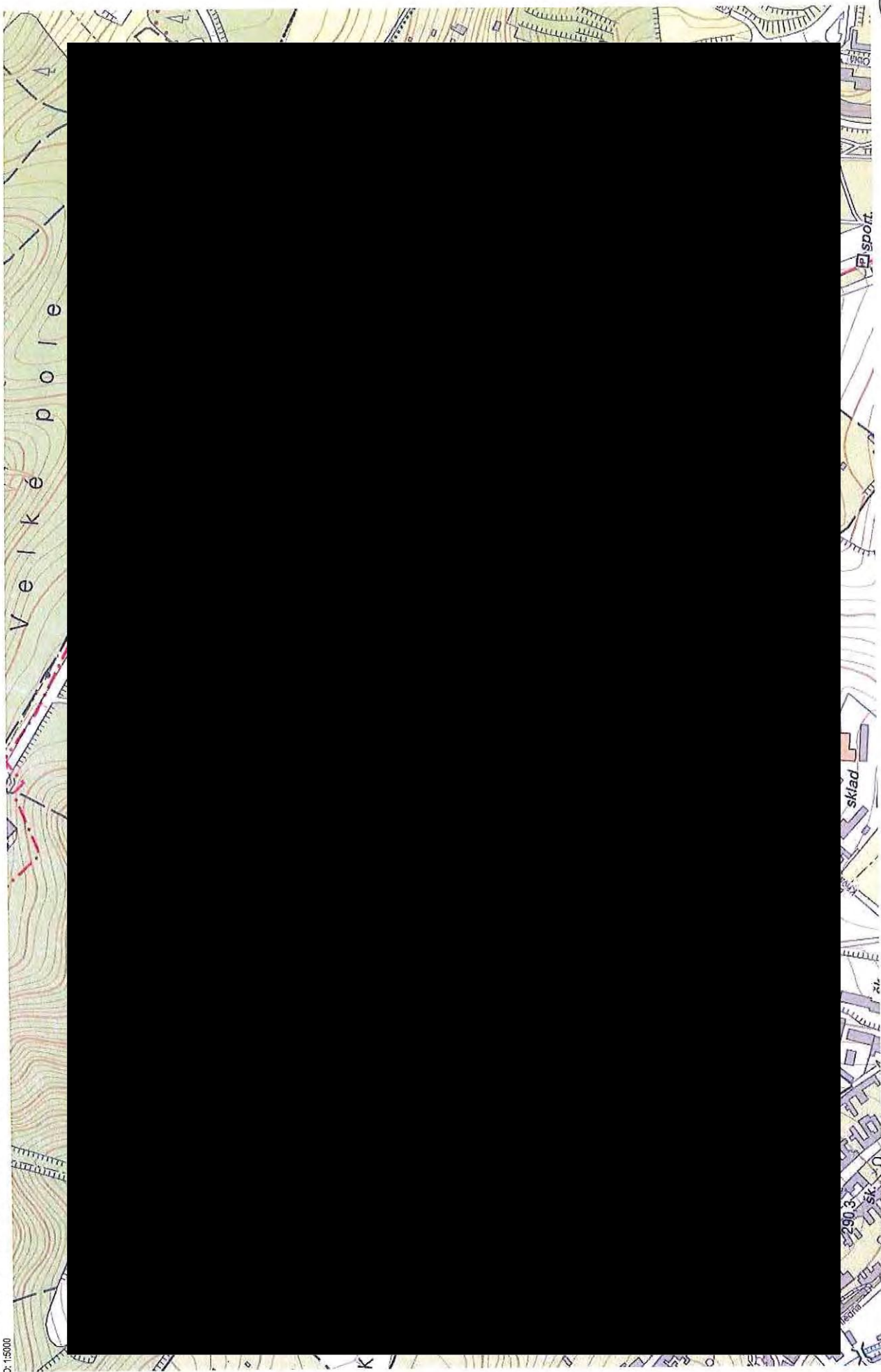
V Brně

dne 17.6.2021

Podpis: .....

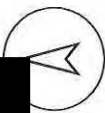
**PŘÍLOHA 1 - SITUACE ŠÍŘŠÍCH VZTAHŮ**

MĚŘÍTKO: 1:5000



**PŘÍLOHA 2 - KATASTRALNÍ SITUACE**

MĚŘÍTKO: 1:1500





## **MMB/0329920/2021**

### ***Námítka***

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

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

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

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0329941/2021

Příl.: .....

430

**NÁMITKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0329941/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f4ca6

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] v budově č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/přípomínka)

Městská část Kohoutovice

Katastrální území Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

B/v5

Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Již přečpané bydlení, zachování zeleně, nevyhovující a nedostatkové parkování. Nečistý projekt?!

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

Podávám námítku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovceva na pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou

na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

b) ulice Jírovцова (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [redacted] [redacted] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovцова a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. [redacted] bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovцова a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovцова číslo orientační [redacted] 11.

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

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

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 24.6.2021

Podpis [redacted]

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0329941/2021**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě akceptování námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB. Námitce se tedy vyhovuje.*

Došlo: 24 -06- 2021

Č.j. MMB: 032 9959

Příl.:

452

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB</b>	
		opakované veřejné pro:	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		Statutární město Brno	
		Doručeno: 24.06.2021	
		MMB/0329959/2021	
		listy: 1 přílohy:	
		druh: 1/sv:	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]		
E-mail:	[REDACTED]	tel. č.	[REDACTED]
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Brno - Bystrc parc. č. [REDACTED]			
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)</b>			
Městská část	Brno - Bystrc		
Katastrální území	Brno - Bystrc		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Schéma navrhované lokality na obr v příloze 1; níže uvedena jen některá čísla parcel, kterých se navrhovaná změna týká, např.: [REDACTED]		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Nyní I; navrhovaná změna na R/r1/i.		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1			


Moje parcela a další vyjmenované parcely se dle návrhu nového ÚPmB nachází v lokalitě, která je definována kódem I, tj. rozdílný způsob využití „plocha zahrádek“, která je zasazena do území ohraničeném

- od přehradní nádrže (severovýchodní strana) „plochou městské zeleně“, kód plochy Z,
- na straně jihozápadní „plochou lesní“, L,
- a na obou zbývajících stranách „plochami rekreace“, R se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní.

Jedná se o poměrně malé území, které ani z hlediska bonity půdy pro zahrádkářské účely nevyhovuje. Dále v daném území dojde k úpravě RZV v souladu s tím, jak jsou parcely v současné době využívány a rovněž i k homogenizaci s územím okolním – viz schema na obrázku v příloze 1 tohoto podání.

**Žádám proto, aby v návrhu ÚP města Brna lokalita, na které se nachází moje parcela a parcely označené na schématu v příloze 1 této námítky byly zařazeny rovněž do kategorie „plocha rekreace“, kód R/r1/i.**

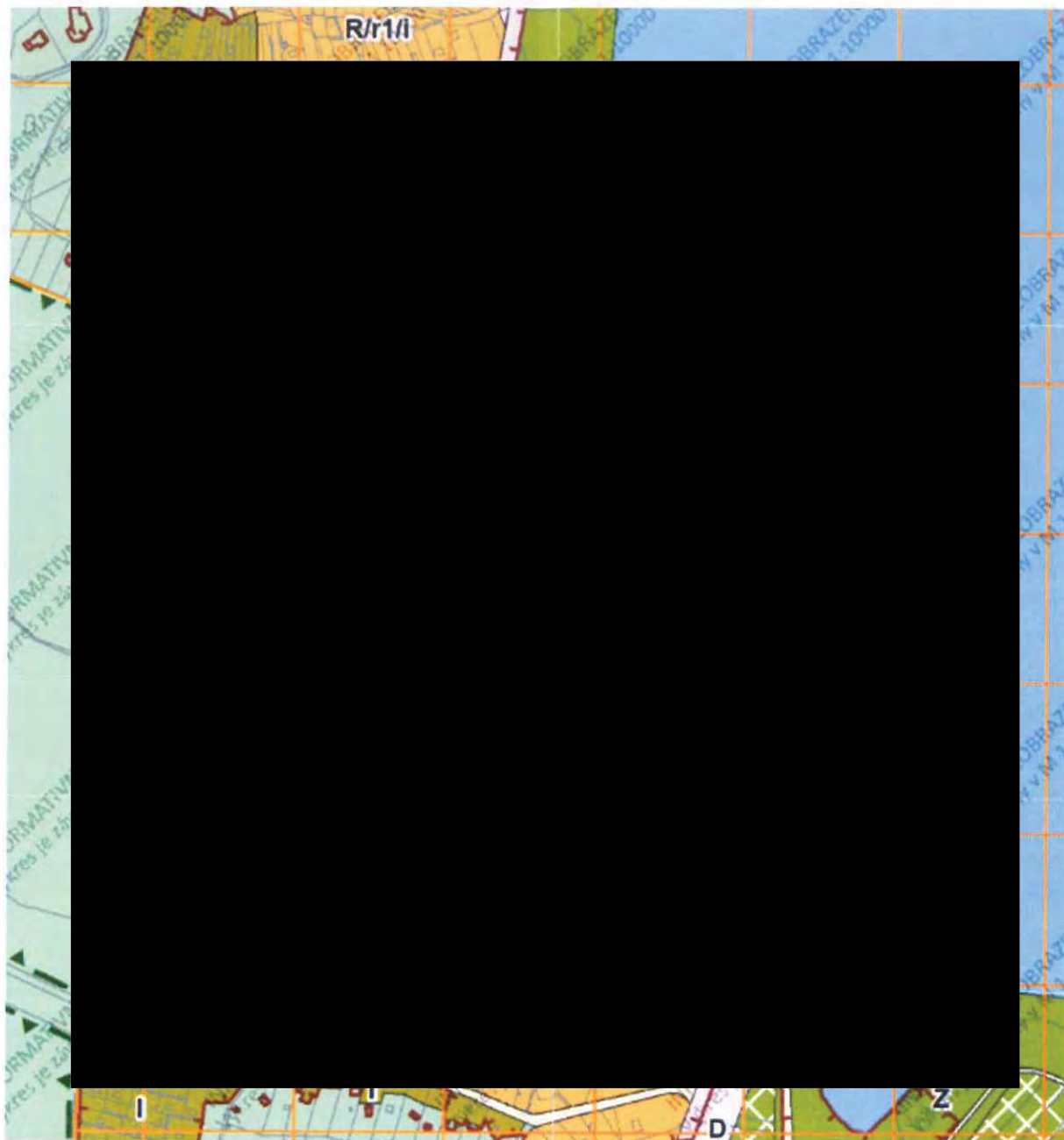
V štrbálicích dne 21.6.2021

Podpis: 

\*nehodící se škrtněte

## *Příloha 1 k námitce/připomínce nového ÚP města Brna*

*Schema úpravy navrhované lokality – místo I zařadit do R*



## **MMB/0329959/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

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



Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 032 9992  
Přil.: .....

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

492

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0329992/2021

listy: 1 přílohy:  
druh: 1 / sv:

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

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

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

B/v5

Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

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

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.
- b) ulice Jírovcova (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [REDAKCE] [REDAKCE] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovcova a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. [REDAKCE] bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační [REDAKCE] [REDAKCE]
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [REDAKCE] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

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

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 21. 6. 2021

Podpis: [REDAKCE]

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0329992/2021**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě akceptování námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB. Námitce se tedy vyhovuje.*



mmb1es7d2f4cdc

Došlo: 24 -06- 2021

Č.j. MMB: 032 999 8  
Příl.:

453

## NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

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

## Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba /

Jméno a příjmení/  
název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\* občan města Brna

Jsem - nejsem\* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby  
v ploše dotčené navrhovanou změnou  
Katastrální území Sadová par. č.: [redacted]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

■ K textové části

■ Ke grafické části

■ K procesu pořizování

Městská část

Královo pole

Katastrální území

Sadová

Parcelní čísla pozemků  
Brno, k. ú. Sadová, Zaječí hora  
(adresa, doplňující popis lokality)

## Text námítky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Přílohy

-ne ano\* celkový počet stran: 1

## I.

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

Pořizovatel neimplementoval v upraveném návrhu Územního plánu města Brna námítky dotčených vlastníků ohledně shora uvedené lokality. Je-li dotčeným vlastníkům známo, byla bližší prověřována pouze možnost změny této lokality na plochu pro bydlení, která byla vyhodnocena jako nevhodná z důvodu nedostatečné infrastruktury, nicméně tento důvod nebrání úpravě na plochu rekreace „R/v2“ se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m<sup>2</sup>, přičemž tato změna je vhodná a potřebná z níže uvedených důvodů.

## II.

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

Shora popsanému využití pozemků odpovídá také jejich faktická podoba, z níž je zřejmé, že v převážné míře slouží pozemky pro individuální rekreaci, přičemž **převažuje nezemědělský charakter tohoto využití**. Většina vlastníků má na svém pozemku vybudováno zázemí pro rekreaci v podobě budov k individuální rekreaci. V příslušné lokalitě se historicky nachází větší množství povolených staveb rekreačních budov o výměrách značně přesahujících 25 m<sup>2</sup>. Pozemky v této lokalitě zpravidla přesahují plochu 1000 m<sup>2</sup>.

Neexistuje přitom žádný důvod, proč by již historicky existující rekreační oblast Sadová – Zaječí hora měla být formálně pouhou zahrádkářskou kolonií s přípustnými stavbami do 25 m<sup>2</sup>. Dotčení vlastníci považují za chybu stávajícího územního plánu, že tento nereflektoval historicky existující stav funkčního využití a existující zástavby v lokalitě a že tato plocha byla neuváženě zahrnuta mezi „zahrádky“ s regulativem výstavby do 25 m<sup>2</sup>, přičemž plochu 25 m<sup>2</sup> nelze v současné době považovat za dostatečnou pro stavby sloužící k individuální rekreaci.

# NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

## Text námítky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Ze zpracované územní studie „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna“ vyplývá, že jako „zahrádkářská lokalita ZL“ by měly být nadále označeny takové lokality, kde z hlediska stavebního využití převažují drobné stavby a přístřešky, sloužící převážně k uskladnění zahrádkářských potřeb a zajišťující pouze základní servis pro pěstitele, nesloužící primárně k rekreaci. Na většině plochy lokality by mělo převládat maloplošné pěstování zemědělských plodin. Pozemky jednotlivých uživatelů jsou v zahrádkářských lokalitách relativně malé (do 500 m<sup>2</sup>) a často nejsou vzájemně odděleny plotem, při častém využití společného oplocení zahrádkářské „osady“.

Citované znaky zahrádkářské lokality Zaječí hora nespĺňuje. Z citované územní studie totiž vyplývá, že plochy „I“ v k.ú. Sadová obsahují celkem 144 staveb do výměry 25m<sup>2</sup> a 173 staveb převyšujících tuto výměru, ve 30 případech dokonce přes 80 m<sup>2</sup>. Konkrétně lokalita č. [redacted] v k.ú. Sadová (nejrozsáhlejší) obsahuje celkem 123 staveb do výměry 25m<sup>2</sup> a **140 staveb převyšujících tuto výměru, ve 25 případech dokonce přes 80 m<sup>2</sup>**. Je tedy zřejmé, že nezemědělský charakter převažuje a že jde ve skutečnosti o „chatovou lokalitu“ s rekreačními chatami na pozemcích zpravidla přes 1000 m<sup>2</sup>.

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

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

### III.

**Stav územního plánu odporující reálnému stavu v lokalitě má dalekosáhlé negativní důsledky** pro vlastníky nemovitostí a komplikuje řádné využívání nemovitostí, a to přes to, že návrh Územního plánu města Brna počítá s tím, že stávající povolené stavby přesahující regulativ budou nadále považovány za přípustné. Například s ohledem na stáří a stav některých nemovitostí se ukazuje, že by pro vlastníky bylo nejhodnějším řešením nahrazení původních staveb novými konstrukcemi. To však územní plán nepřipouští. Vlastníci tak nemají jiné východisko, než existující staré a nevyhovující budovy nákladně udržovat, byť by bylo ekonomičtější či ekologičtější tyto stavby nahradit novostavbou z moderních materiálů. Pro zbývající vlastníky nemovitostí v lokalitě se jeví regulativ výstavby do 25 m<sup>2</sup> jako bezdůvodně **diskriminační** oproti vlastníkům, kteří na sousedních pozemcích mají historicky povoleny stavby tento regulativ mnohonásobně přesahující. Nezařazení lokality mezi rekreační plochy „R“, dále **komplikuje vytváření odpovídajícího a bezpečného zázemí pro rekreaci v kvalitním přírodním prostředí**, což je stav, který je v rozporu s veřejným zájmem i s principy, které stanoví návrh Územního plánu města Brna pro plochy rekreace.

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

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

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

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

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

### IV.

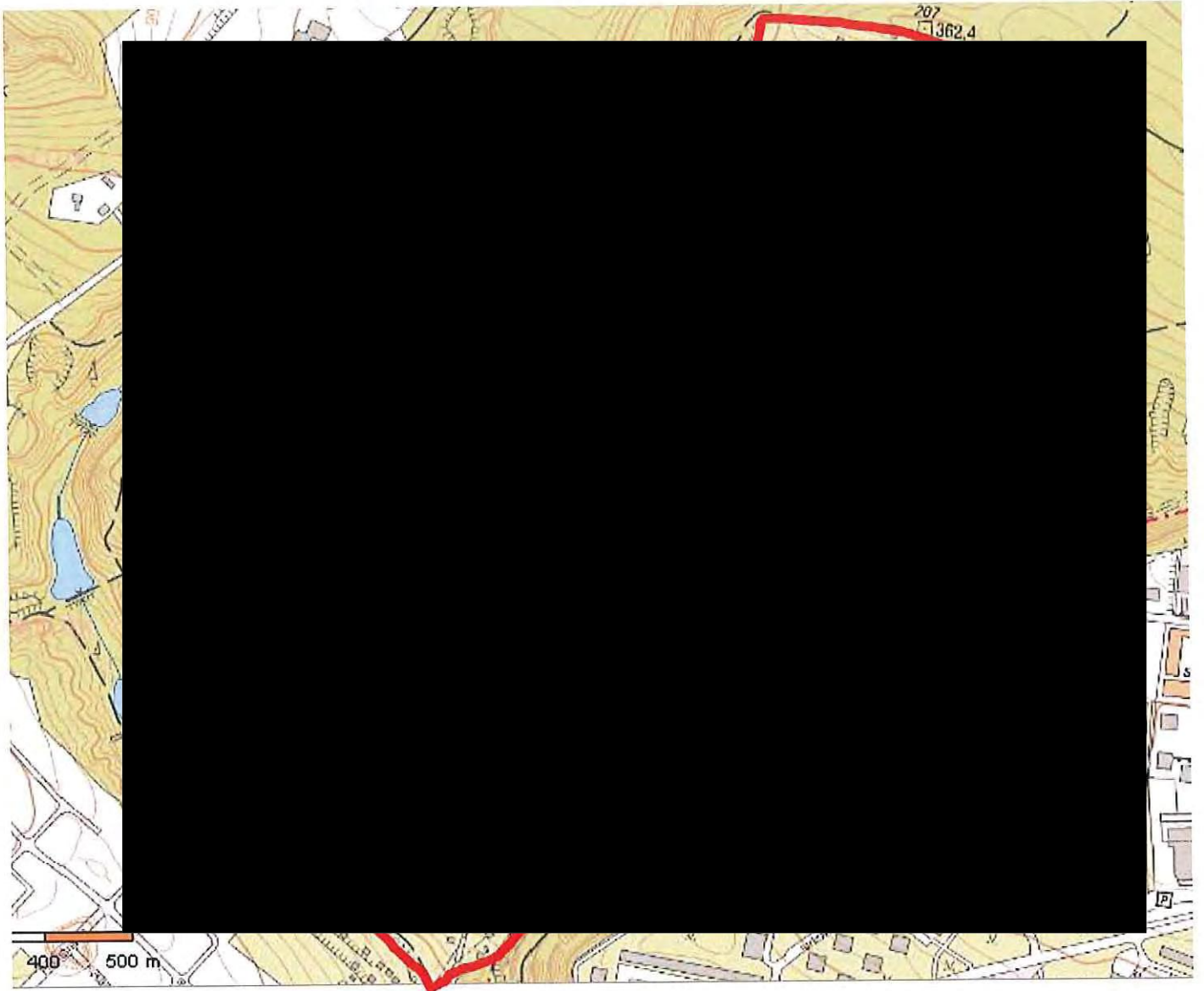
Tímto dotčení vlastníci z důvodu ochrany svých vlastnických práv i veřejného zájmu navrhují, aby shora označené plochy „I“ v lokalitě Sadová – Zaječí hora byly změněny na plochy „R/v2“ se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m<sup>2</sup> (s výškou 3-10 m), popřípadě „R/v1“ (s výškou 3-7 m).

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

V: [redacted]

Dne: 23. 6. 2021

Po [redacted]



## **MMB/0329998/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatelka námítky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora v k.ú. Sadová, kde se zároveň nachází pozemky par. č. 430, 429, k.ú. Sadová, které jsou v jejím vlastnictví. Podatelka navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v2“ případně „R/v1“) se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m<sup>2</sup>. Podatelka dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

Předmětná lokalita Zaječí hora je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup> včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m<sup>3</sup>. Dotčená lokalita není součástí žádné rekreační oblasti, vymezené platným ÚPmB.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.

Předmětná lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Zbyněk Pech, Ing. arch. Jiří Fixel, atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, 2018), která byla schválena dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 270 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH), kde by byla mimo jiné přípustná rekonstrukce, dostavba a výstavba nových zahradních chat (objektů pro individuální rekreaci charakteru zahradních chat) o celkové zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup>, přičemž obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m<sup>3</sup>. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna vyhodnotila i dopravní a technickou infrastrukturu: „Dopravní obsluha – přístupové účelové komunikace cca 2-3 m, vnitřní komunikace cca 3 m, část bez pozemku. Technická infrastruktura – kanalizace – podrobné řešení celé lokality, napojení na veřejnou kanalizaci finančně náročné. Technická infrastruktura – voda – spodní část napojení na veřejný vodovod, nízká ekonomická náročnost, další část ATS, dále pak ekonomicky neřešitelné.“ Předmětná lokalita není vyhodnocena jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) nebo plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR).

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového ÚPmB z Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména z výše zmíněné ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB na území lokality Zaječí hora pro účel využití - plochy zahrádek a toto řešení Návrh nového ÚPmB převzal. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek (I) a není součástí žádné z vymezených rekreačních oblastí.

V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

#### Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Šíroká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Šíroká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) alespoň zachování dosavadní prostupnosti.

#### Zastoupení zeleně v plochách zahrádek

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětná lokalita Zaječí hora je dlouhodobě prověřena pro využití jako plocha zahrádek s objekty pro individuální rekreaci – zahradními chatami. Předmětná lokalita je prakticky obklopena lesními komplexy. V rámci koncepce uspořádání krajiny (Návrh nového ÚPmB) tvoří předmětná lokalita Zaječí hora přírodní zázemí v krajině, které je charakteristické mimořádnými kulturními a krajinnými hodnotami a je vymezené za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, kterým by bezpochyby bylo umísťování staveb pro hromadnou nebo rodinnou rekreaci o zastavěné ploše až 80 m<sup>2</sup> a při výškové úrovni zástavby až 7 m nebo dokonce až 10 m (specifikace výškové úrovně zástavby 1, případně 2) v celé ploše předmětné lokality Zaječí hora (cca 58 ha).

Navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup> (tento typ staveb je zapisován do katastru nemovitostí ve způsobu užívání stavby jako stavba pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu, který se vyznačuje zároveň větší plochou pozemku, obvykle přes 1000 m<sup>2</sup>), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace pro jednotlivce, případně pro rodinu s dětmi.

Plochy rekreace se specifikací "R" jsou na území města vymežovány pouze výjimečně, a to v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v



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

Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět požadavkům podatelů. Předmětnou lokalitu Zaječí hora nelze vymezit jako novou rekreační oblast a nelze ji zařadit do ploch rekreace (R) se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby až 80 m<sup>2</sup>.

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

Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje následujícím způsobem:

V připravovaném Návrhu nového ÚPmB, který je zpracován v měřítku 1:10 000 dochází k tomu, že převážná většina malých ploch je integrována (pohlčena) do sousedních funkčních ploch s větší výměrou. Zpracovatel stanovil minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>). Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Plochy menší než 5 000 m<sup>2</sup> jsou vymezovány s ohledem na zobrazování v územním plánu a podrobnosti popisu obvykle jen v případech nutnosti samostatného vymezení menší plochy (např. plochy plní významnou funkci). Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla integrovány do jiných ploch RZV s jiným využitím.

Toto se v praxi dotklo například právě legálních staveb rodinných domů nebo legálních větších staveb pro rodinnou rekreaci, které byly v minulosti umístěny v území určeném pro využití jako zahrádka (funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu dle platného ÚPmB) a v Návrhu nového ÚPmB jsou vymezeny jako stabilizované plochy zahrádek (I).

V souladu s výše uvedeným je pro obdobné případy v Závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území uvedeno následující:

„Při vymezování ploch ve stanoveném měřítku nutně dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlčení) odlišných jevů v území (zejména u stabilizovaných ploch); tato integrace se z hlediska jevů, se kterými pracuje územní plán, týká především:

- struktury zástavby,
- výšky zástavby,
- způsobů využití území.“

*S integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, je třeba pracovat mimo jiné následujícím způsobem:*

*„Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že bud'*

*- nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo*

*- není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.*

*Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“*

*Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná lokalita Zaječí hora byla a je z územně plánovacího hlediska dlouhodobě určena pro individuální rekreaci, zejména formou zahrádkaření, nelze Návrh nového ÚPmB označit za diskriminační a nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v této lokalitě.*

*Na základě výše uvedeného lze dále konstatovat, že nedochází k poškození vlastníků staveb, protože stávající legální stavby, které nejsou v souladu s regulativy předmětné stabilizované plochy zahrádek (I), z důvodů jejich integrace do plochy zahrádek (I), budou v území přípustné a budou přípustné i změny těchto legálních staveb za stanovených podmínek. Tedy bude možná řádná údržba těchto staveb.*



mmb1es7d2f4ced

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 033 0012

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB</b> opakované veřejné projednání	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		<b>MAGISTRÁT MĚSTA BRNA</b>	
Jméno, příjmení / Název společnosti		podatelna	
Datum narození/ <del>Identifikační číslo</del>		Došlo dne 23-06-2021	
Trvalé bydliště/ sídlo		Č.j. MMB: .....	
E-mail: .....		Příl: .....	
tel. č. ....		17	
Jsem - nejsem* občan města Brna			
Jsem - nejsem* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Zábřovice parc. č. ....			
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)</b>			
K textové části - ANO		Ke Grafické části - ANO; k procesu pořizování	
Katastrální území		Brno - Zábřovice	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		Parcelly č. ....	
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh.....			
Návrh územního plánu (dále jen ÚP) uvádí jako plochu změn spodní část ulice Slepá. Dle ÚP má jít o "plochu veřejných prostranství". Jak dovozujeme z mapových podkladů, jedná se o potenciální záměr propojit komunikačně ulici Slepou s ulicí Francouzskou. Ať již se jedná o záměr pro dopravu automobilovou či dopravu pěší, tento záměr napadáme Připomínkou z níže uvedených důvodů.			
V souvislosti s novostavbou polyfunkčního bytového domu Slepá ..... (dále jen „Rezidence Slepá“) došlo v minulých letech k vysokému nárůstu dopravy v této části ulice, čímž ještě navýšila již stávající dopravní zátěž spojenou s dopravní obsluhou areálu TJ Sokol Tyrš (dále jen „areál“). V areálu se nachází 66 parkovacích míst v rámci stavby Rezidence Slepá a dále více než 50 parkovacích míst nájemců a klientů TJ Sokol Tyrš. Tato parkovací místa jsou využívána denně a provoz v ulici Slepá je tedy enormní. Do areálu dále pravidelně vjíždějí vozidla zajišťující odvoz odpadu, tzn. vozidla velmi rozměrná a také nákladní vozidla a dodávky nájemců prostor v rámci areálu TJ Sokol Tyrš. V ulici samotné jsou po obou stranách parkována vozidla obyvatel okolních domů i přes fakt, že tak není dodržena normou stanovená šířka obousměrné komunikace, tzn. 6 metrů. V ulici je také velký pohyb pěších osob, které směřují z/do areálu TJ Sokol Tyrš.			
V neposlední řadě by došlo realizací výše zmíněného návrhu k záboru garáže u RD č. p. .... a části zahrady u RD č. p. .... parcel č. ....			
Považujeme za chybu návrhu ÚP resp. absence důsledné koncepce udržitelného ÚP, že propojuje dvě spolu funkčně nesouvisející lokality, kterou může být negativně dotčena celá řada zdejších nemovitostí.			
<b>Podrobněji Připomínka i Zdůvodnění - v příloze</b>			
V ..... dne ..... 2021		Podp	

\*nehodící se škrtněte

### Podrobnější text námítky a zdůvodnění:

Návrh územního plánu (dále jen ÚP) uvádí jako plochu změn spodní část ulice Slepá. Dle ÚP má jít o "plochu veřejných prostranství". Jak dovozujeme z mapových podkladů, jedná se o potenciální záměr propojit komunikačně ulici Slepou s ulicí Francouzskou. Ať již se jedná o záměr pro dopravu automobilovou či dopravu pěší, tento záměr napadáme Připomínkou z níže uvedených důvodů.

V souvislosti s novostavbou polyfunkčního bytového domu Slepá [REDAKCE] (dále jen „Rezidence Slepá“) došlo v minulých letech k vysokému nárůstu dopravy v této části ulice, čímž ještě navýšila již stávající dopravní zátěž spojenou s dopravní obsluhou areálu TJ Sokol Tyrš (dále jen „areál“). V areálu se nachází 66 parkovacích míst v rámci stavby Rezidence Slepá a dále více než 50 parkovacích míst nájemců a klientů TJ Sokol Tyrš. Tato parkovací místa jsou využívána denně a provoz v ulici Slepá je tedy enormní. Do areálu dále pravidelně vjíždějí vozidla zajišťující odvoz odpadu, tzn. vozidla velmi rozměrná a také nákladní vozidla a dodávky nájemců prostor v rámci areálu TJ Sokol Tyrš. V ulici samotné jsou po obou stranách parkována vozidla obyvatel okolních domů i přes fakt, že tak není dodržena normou stanovená šířka obousměrné komunikace, tzn. 6 metrů. V ulici je také velký pohyb pěších osob, které směřují z/do areálu TJ Sokol Tyrš.

Již nyní panuje v této části ulice Slepá, jež je definována jako obousměrná komunikace, velmi problematická a bezpečnost silničního provozu ohrožující dopravní situace, přičemž vyhýbání se vozidel je často nejen složité, ale v podstatě nemožné.

Vytvoření dopravního koridoru v dolní části ulice Slepá a změnu stávající Slepé ulice, která ostatně i svým názvem evokuje uzavřenost stávajícího domovního bloku pro dopravu i pěší, na průjezdní silnici, a to případně i jednosměrnou, tedy považujeme z výše uvedených důvodů za vysoce nežádoucí.

K tomu doplňujeme, že výstavbou Rezidence Slepá došlo k zúžení stávající cesty do areálu TJ Sokol. Jakýkoliv funkční dopravní koridor pak znemožňuje i skutečnost, že protilehlé pozemky patří vlastníkům rozsáhlé a v území původní vily - objektu [REDAKCE] Rozsáhlé okolní pozemky vily, kterých jsme vlastníky, tak v podstatě znemožňují výstavbu jakékoliv dopravně kapacitní silnice.

K realizaci takového záměru by bylo zároveň zapotřebí v dotčené lokalitě vyvlastnit celou řadu nemovitostí v soukromém vlastnictví a majetkově je vypořádat, přičemž pro takovýto záměr postrádám jakýkoliv závažný veřejný zájem, nehledě na předpokládanou důslednou obranu svých majetkových práv ze strany vlastníků vily i dalších dotčených nemovitostí. K tomu dodáváme, že jak vyplývá Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:10 000 ( 3\_VPS\_VPO-D.pdf<sup>1</sup>), řešená změna v území (záměr propojení ulice Slepé s ulicí Francouzskou) zde jako veřejně prospěšný uveden není.

Napojení do ulice Francouzská by zároveň bylo možné jen přes jedinou zde se nacházející nemovitost v majetku Statutárního města Brna - objekt k bydlení č. p. [REDAKCE] Tento objekt byl nedávno z veřejných prostředků za značnou částku zrekonstruován pro účely krizového bydlení a doplnil tak fungování nedalekého Centra sociálních služeb. Dle našich informací byl objekt ještě před rekonstrukcí v relativně dobrém stavu (nová střešní krytina i fasáda). Z tohoto důvodu zde byly provedeny pouze nezbytné stavební úpravy a výměna rozvodů, vodovodní přípojky a sanace tak, aby dům mohl sloužit pro dočasné krizové bydlení<sup>2</sup>.

Případná demolice tohoto objektu za účelem zřízení dopravního koridoru, resp. veřejného prostranství, by dle našeho mínění byla mimo jakoukoli logiku i projevem mrhání veřejných prostředků za zcela nejasným účelem zajištění propustnosti území.

Pokud má snad záměr počítat s případným „dopravním koridorem pro pěší“, musíme uvést, že ulice Slepá je dosud stabilizovaným územím. Uvedenou změnou by se v podstatě stalo územím transformačním. Radikálně by se také

<sup>1</sup> [https://www.brno.cz/fileadmin/user\\_upload/sprava\\_mesta/magistrat\\_mesta\\_brna/OUPR/Pripravovany\\_uzemni\\_plan/NAV\\_RH/VP\\_2020/GRAFICKA\\_CAST/3\\_0\\_Vykres\\_veřejne\\_prospesnych\\_staveb\\_opatreni\\_asanaci\\_kladolist.pdf](https://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/NAV_RH/VP_2020/GRAFICKA_CAST/3_0_Vykres_veřejne_prospesnych_staveb_opatreni_asanaci_kladolist.pdf)

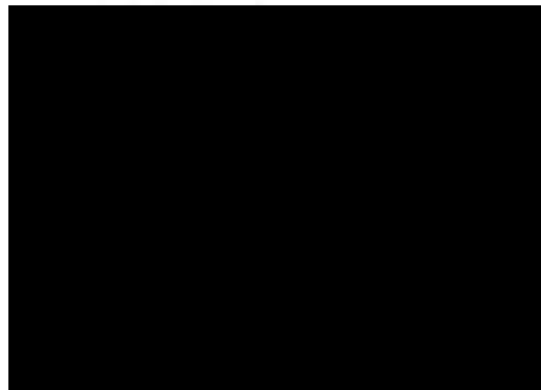
<sup>2</sup> <https://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/bytovy-dum-na-ulici-francouzska-bude-upraven-pro-ucely-krizoveho-bydleni/>

změnila kvalita prostředí nejen v dolní části ulice Slepá, tedy pro celou řadu okolních nemovitostí (bytových domů i pozemků), a to přinejmenším do doby výrazného zlepšení sociodemografických poměrů, výskytu kriminality a nežádoucích jevů narušujících pokojné sousedské soužití a veřejný pořádek v lokalitě v okolí ulic Bratislavská, Hvězdová, Francouzská a Cejl.

Považujeme za chybu návrhu ÚP resp. absence důsledné koncepce udržitelného ÚP, že propojuje dvě spolu funkčně nesouvisející lokality, kterou může být negativně dotčena celá řada zdejších nemovitostí.

Záměr je tak dle našeho názoru v rozporu s cíli územního plánování, tedy mj. s udržitelným rozvojem podmínek pro příznivé životní prostředí a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích ve smyslu § 18 odst. 1 stavebního zákona.

V Brně dne 16. června 2021



## **MMB/0330012/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Vymezení veřejného prostranství, které dle potřeby připouští obslužné komunikace, v propojení ulic Slepá a Francouzská je dlouhodobě sledovaným záměrem, vymezeným již ve všech třech variantách konceptu ÚPmB. Návrh nového územního plánu tedy na tuto skutečnost navazuje. V rámci prostupnosti území je vymezení koridoru veřejných prostranství žádoucí. Prostupnost území je kvalita prostředí, jejím účelem je zachovat, případně vytvořit trvalé průchody nebo průjezdy v ploše, nebo souboru ploch ve směru pohybu lidí, zejm. ve vazbě na městskou veřejnou dopravu apod. Je otázkou podrobnějšího technického prověření a organizace dopravy v území, jaké bude mít toto propojení parametry a zda bude umožněn průjezd. Toto však není v kompetenci a podrobnosti řešení územního plánu. Z územního hlediska nelze tedy požadavku vyhovět.*

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

**NÁMITKA / ~~PŘIPOMÍNKA~~**

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB – opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele – Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /

Název společnosti

Datum narození/

Identifikační číslo

Trvalé bydliště/

sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem – ~~nejsem~~ občan města BrnaJsem – ~~nejsem~~\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby/staveb v ploše dotčené navrhovanou změnoukatastrální území 611743 Medlánky parcel. č. ....

LV

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

Městská část a katastrální území

Medlánky

Označení lokality, rezervy

Me-1, O-5, O-6

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

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

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

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

3

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

3

4

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

4

5

6

**2. Návrhové plochy komunikací O-5 (komunikační propojení ulice Turistické a areálu bývalých kasáren v Řečkovících) a O-6 (prodloužení ulice Purkyňovy do ulice Turistické)**

5

6

Rezerva pro tyto komunikace je zbytečná. Tyto komunikace nemají žádný potenciál dopravně v Medlánkách odlehčit, ale naopak do Medlánek přivedou novou tranzitní dopravu, která tudy nutně jezdit nemusí. Tím dojde ke zničení cenné rekreační lokality Medláneckého letiště a přírodní památky Medlánecké kopce. Rezerva pro tyto komunikace je navržena přes soukromé pozemky, přes zahrady a stávající biokoridor. Nejen že by zásadně znehodnotila území, ale je ve své podstatě nerealizovatelná.

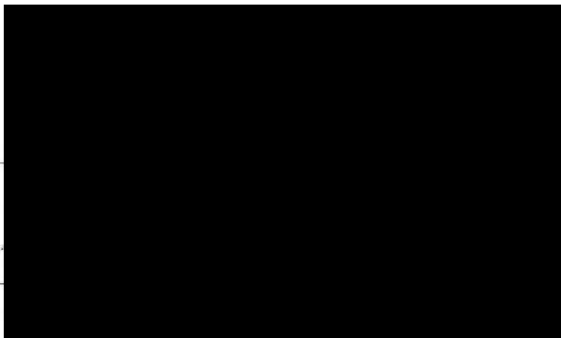
7

**3. Procesní pochybení při tvorbě upraveného návrhu a zkrácení zákonných práv účastníků**

7

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

v Brně dne 24/6/2021 Podpis: .....



\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0330030/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

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

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

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

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

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

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

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

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

*funkční plochy komerční vybavenosti (W) s výškovou úrovní 3. Dále podatel požaduje v severní části rozvojové lokality změnit vymezení plochy na C/v2, plochy městské zeleně (Z) a plochy bydlení B/r2. Podatel taktéž požaduje zachování povinnosti zpracovat pro předmětnou lokalitu územní studii.*

*Zpracovatel prověřil nutnost doplnit v rámci předmětné lokality plochy komerční vybavenosti (W) v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňova. Dle jeho posouzení není v lokalitě nutné vymezovat další plochy W (vyjma ploch v jihozápadní a severozápadní části předmětné lokality, které doplňují souvislý pás ploch komerční vybavenosti a byl u nich ponechám způsob využití W a nově vymezené plochy W v severní části – viz níže). Přeměnou původně plánovaných ploch W na plochy smíšené obytné (C) je reagováno na deficitní funkci bydlení, což je jeden z hlavních problémů současné doby. Zvýšení možnosti stavět objekty pro bydlení, resp. pro smíšenou funkci, je základním požadavkem města a jde o jednu z hlavních úloh územního plánu. Předmětná lokalita přirozeně propojuje městské části Královo Pole a Medlánky v oblasti Technologického parku, který dle návrhu ÚPmB doplní o rezidenční využití v kombinaci s občanskou vybaveností a službami a tím zajistí chybějící mísení funkcí v území.*

*Severní část předmětné rozvojové lokality bude částečně upravena, nikoliv však zcela dle požadavků podatele. Část plochy občasně vybavenosti bude zachována dle aktuálního návrhu ÚPmB. Ve střední části dojde k rozšíření plochy bydlení na úkor plochy smíšené obytné, která bude v této severní části zachována pouze podél pozemní komunikace. Část plochy bezprostředně pod rozvodnou bude změněna z plochy C/v3 na plochu W/v3. Tato plocha bude mít za úkol odclonit případné negativní působení technického zařízení na plochy bydlení. Z toho důvodu není možné v této části vymezit plochy městské zeleně (Z), jak požaduje podatel.*

*Nadále platí, že v předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park). Jde o studii, která prověří doplnění komerční vybavenosti v jižní a severní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňově, doplnění bydlení v návaznosti na zástavbu bydlení v Medláncích v ul. Za Parkem, vymezení veřejného prostranství a prověření jeho charakteru, potřebu umístění občanského vybavení, možnost umístění mateřské školy, prověří vnitřní komunikační síť, vymezení pozemků pro obslužné komunikace s ohledem na jejich návaznost na stávající zástavbu, navrhne další dopravní napojení na stávající komunikace, řešení pěší průchodnosti lokalitou i k okolním plochám zeleně, napojení rozšířené vozovny a začlenění prodloužené tramvajové tratě včetně způsobu křížení s ostatní dopravou a řešením smyčky, návrh krajinné zeleně jako přechodu mezi Medláneckým kopcem a zástavbou a také napojení na technickou infrastrukturu.*

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

*Námítce 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 námítky podjatosti procesovat v rámci projednání věcného řešení.*

#### **Námítka č.5**

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění návrhových ploch komunikací O-5 a O-6 z důvodu zbytečnosti, přivedení tranzitní dopravy do území, narušení přírodního zázemí v k.ú. Medlánky a je konstatováno, že je komunikace nerealizovatelná.*

*Koridory ploch dopravní infrastruktury D nejsou v namítaném území navrženy.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

## **Námítka č.7**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením podatele, že došlo k procesnímu pochybení v rámci procesu tvorby nového územního plánu tím, že byl na základě výsledků vyhodnocení předešlého veřejného projednání zpracován upravený Návrh. Stavební zákon výslovně předpokládá, že může být návrh územního plánu upraven, podstatně či nepodstatně, a jedná se tak o zcela legální a legitimní postup.*

*Současně není nijak podateli znemožněno uplatnit proti upravenému návrhu územního plánu svou připomínku či námítku.*

*Rovněž tak je chybným předpokladem podatele tvrzení, že jím uplatněné námítky či připomínky jsou v zásadě "bezcné", protože město "nepočítá" s dalším projednáním.*

*Postoj města je sice v procesu tvorby územního plánu důležitý, ale vyhodnocení výsledků veřejných projednání zpracovává úřad územního plánování ve spolupráci s určeným zastupitelem a je na pořizovateli, aby po vyhodnocení správně určil další procesní postup; toto rozhodnutí nespadá do výlučné pravomoci samosprávných orgánů obce, a proto nelze podatelova tvrzení považovat za právně relevantní.*

*Jeho možnost vstoupit aktivně do procesu přípravy nového územního plánu nebyla nijak omezena a uplatněním své námítky to dokazuje; rovněž je nutné upozornit, že samotné uplatnění podání ještě nezakládá automatický nárok na to, že musí být námítce vyhověno - tím by byl popřen naopak proces vyhodnocení podání.*

*Chybnost závěrů podatele lze dokladovat tím, že úřad územního plánování na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání zajistil úpravu Návrhu nového územního plánu města Brna a oznámil konání dalšího opakovaného veřejného projednání.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	23 -06- 2021
Č. j. MMB:	
Příl.:	

Statutární město Brno

Doručeno: 23.06.2021

MMB/0330044/2021

listy:1 přílohy:

druh: listy:



mmb1es7d2f4d0e

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

431

na č. 183/2006 Sb.

Došlo:	24 -06- 2021
Č. j. MMB:	033 0044
Příl.:	

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Právnícká osoba</b>			
Název společnosti	Družstvo Majdalenky, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr., vložka 3177, Majdalenky 13, <b>Brno</b>		
Identifikační číslo	IČ 25576861		
Sídlo Družstva Majdalenky	Majdalenky 13, <b>63800 Brno</b>		
E-mail:	<b>bdmajdalenky@gmail.com</b>	tel. č.	<b>602596088</b>
Jsme vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Brno – Lesná; družstevní byty č. p. 852, 853 a 855 na dotčených parcelách (viz níže)			
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)</b>			
Městská část	Brno – sever		
Katastrální území	Brno – Lesná		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	družstevní byty č. p. 855 na parcele č. 902/132, družstevní byty č. p. 853 na parcele č. 902/131, parcele č. 902/130, družstevní byty č. p. 852 na parcele č. 902/100, 101, 102 a 103 ( <b>Majdalenky 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25</b> )		
Rozvojová lokalita	Le-5		
<b>Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
<p><b>Text námítky:</b> Podáváme námítky proti výstavbě bytových domů/bytového domu nebo jakékoliv jiné stavbě, která by zvýšila počet rezidentů nebo pracovníků v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, podle návrhu na nový územní plán Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu statutárního města Brna. Podáváme námítky proti uzavření ulice Majdalenky stavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ a znemožněním jednoduchého přístupu obyvatel Lesné v této městské části do přírody.</p> <p><b>Odůvodnění/zdůvodnění:</b> Výstavbou bytových domů na ulici Dusíkova a bytových domů Orion na ulici Majdalenky došlo k zahuštění zástavby v uvedené lokalitě. Výsledkem je zvýšená doprava v předtím klidné části města Brna, zvýšená hlučnost a prašnost, nedostatek parkovacích míst, zahlcení prodejny Billa, což se zejména v době pandemie Covidu 19 projevovalo velmi negativně. Dalším zahuštěním bytovou výstavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ se negativní dopady projeví ještě výrazněji. Parcela v lokalitě Le-5 Majdalenky západ je v současné době poslední pozůstatek původní zeleně Lesné sloužící k rekreaci, oddechu a volnému výběhu psů. Stavební záměr MMB dále zahušťuje zástavbu v této již dnes stavebně předimenzované lokalitě, oproti architektonicky dobře řešené zástavbě původní Lesné. MMB by měl zamýšlenou lokalitu využít pro parkovou úpravu, nikoliv pro další navýšení obyvatel, rezidentů nebo/a pracovníků. Názor obyvatel na kvalitu života v této lokalitě byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podporou místních obyvatel v akci městské části Brno – sever „<i>Dáme na vás</i>“, kdy obyvatelé prohlasovali zřízení parku na pozemcích MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí i pro rozvojovou lokalitu Le-5.</p>			

V Brně dne 22. června 2021

**DRUŽSTVO MAJDALENKY**

Majdalenky 13, 638 00 Brno

IČO: 255 76 861

DIČ: CZ25576861

## **MMB/0330044/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s výstavbou v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ.*

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

*Výšková úroveň lokality byla stanovena na základě stávajícího výškového objektu - výškové rozpětí úrovně 4, tj. 9-22 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území. Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání. Upozorňujeme také na skutečnost, že plochu není možné zastavět celou. Závazná textová část stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro zastoupení zeleně – pro plochy smíšené obytné C platí minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru. Plochy zeleně by tedy v lokalitě měly být ponechány. Karta rozvojové lokality Le-5 (viz příloha č. 1 Závazné textové části) navíc pro dané území stanovuje podmínku zajistit prostupnost územím, především ve směru východ-západ.*

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0330220

Přil:

407

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPMB

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území ŘEČKOVICE parc. č. ...

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - ŘEČKOVICE

Katastrální území

ŘEČKOVICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha  
 ano  
 ne  
- další přílohy

Nesouhlasím s návrhem vybudovat  
komunikaci přes pozemek, kterého jsem  
spolu majitelem a to z důvodu  
narušení přírody a využívání půdy  
k zemědělským účelům.

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0330220/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

l1/sv:



mmb1es7d2f4d94

V Litomyšli dne 21-6-2021

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0330220/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vedením územní rezervy pro komunikaci O-5.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*





mmb1es7d2f4da4

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0330245  
Příl.: .....

Kounicova 67

601 67 Brno

403

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPITB	
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]	
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]	
Adresa	[REDACTED]	
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou [REDACTED] Katastrální území MEDLÁNĚ 7 parc [REDACTED]	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	BRNO - MEDLÁNĚ 7	
Katastrální území	MEDLÁNĚ 7	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	JAKO SPOLUVAJITELKA UVEDENÝCH POZEMKŮ NESOUHLASÍM S NÁVRHEM ZMĚNIT TOTO ÚZEMÍ SE ZEM. PŮDOU NA PLOCHU KRAJINNÉ ZELENĚ A TO Z DŮVODU V TUŽÍVÁ- NÍ PŮDY PRO PĚSTOVÁNÍ.	
- grafická příloha <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne - další přílohy		
V [Podpis] dne 22.6.2021	Podpis: [REDACTED]	

## **MMB/0330245/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s plochou krajinné zeleně a požaduje ponechat plochu zemědělskou.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití jednotlivých pozemků resp. území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Předmětné území Medlánek mělo být dle dohody o vypořádání stanoviska Ministerstva životního prostředí (MŽP ČR) ke Konceptu ÚPmB ze dne 22.6.2017 z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB. (Upraveným) Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace a předmětná lokalita v k.ú. Medláanky určena jako plocha zeleně (pozn. krajinná zeleň lépe reflektuje charakter okolního území než městská zeleň - jedná se totiž o lokalitu v okrajové části města, která navazuje na přírodní zázemí města - přírodní park Baba). Dotčený orgán MŽP ČR v této fázi pořizované dokumentace plně souhlasí s předloženým řešením upraveného Návrhu ÚPmB z hlediska záboru ZPF v k.ú. Medláanky, a proto není důvodné dané řešení měnit.

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

Na základě uvedeného je vymezení plochy krajinné zeleně v předmětném území v k.ú. Medláanky odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

Pro informaci uvádíme, že pozemky p.č. 991/508, 1012/20 a 993/8 v k.ú. Medláanky jsou již v platném ÚPmB vymezeny jako plocha městské zeleně, plocha vodní či komunikace a prostranství místního významu



mmb1es7d2f4dab

Došlo: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0330250

Příl.: .....

402

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPTB

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území TIEDLÁNĚ 7 parc. č. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO-TIEDLÁNĚ 7

Katastrální území

TIEDLÁNĚ 7

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

JAKO SPOLUPŮJÍTELKOU POZEMKU  
[redacted] NESOUHLASÍM S NÁVRHEM  
ZMĚNIT VYUŽÍVÁNÍ ORNÉ PŮDY  
NA PLOCHU MĚSTSKÉ ZELENĚ.

- grafická příloha

ano

ne

- další přílohy

V [redacted] dne 22.6.2021

Podpis: [redacted]

## **MMB/0330250/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Majitelka parcely namítá proti vymezení parcely p.č. 991/511 k.ú. Medlánky jako součásti plochy městské zeleně. Tato parcela je částí plochy vodohospodářské určené pro vybudování poldru na Medláneckém potoce a částí navrhované plochy městské zeleně. Vymezení návrhových ploch městské zeleně je z velké části spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro relaxaci. Obě funkce na sebe navazují a vzhledem k celkovému kontextu řešení využití území není možné námitce vyhovět.*

*Parcelu je možné do doby realizace cílového řešení, které může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání).*

392



~~NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA~~

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB

opakované veřejné projednání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Identifikační údaje podatele

Doslo dne: 24-06-2021

Fyzická osoba/právnícká osoba

Č.j. MMB: 0330330

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail: \_\_\_\_\_

tel. č. \_\_\_\_\_

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Komín 010 585 parc. č. \_\_\_\_\_

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

Městská část

Brno

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

KN-1 Komínské louky

Text námitky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Vyjadřuji závažný nesouhlas této lokalitou a město poreměny  
co by veřejné zeleně. Návrh úp. nerespektuje  
od nemovitosti daný stav současněho vlastnictví.

2 Dále vyjadřuji nesouhlas se stavbou proti povodňového  
valu v místě, kde od výstavby hráze nikdy povodeň  
nebyla. Také nesouhlasím se stavbou mostu přes řeku

3 Surovku v blízkosti areálu Hroch, který je v rozporu se závažným  
návrhu Ú.P. (ochrana přírodních hodnot)

V Brně dne 22.6.2021

Podpis

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0330330/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.. ).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöry Environment, DHI/2009) a zpodobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z platného Územního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy), z konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů.

Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Byla navržena na průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let. Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.

Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námítku - nesouhlas s projednávaným vymezením protipovodňové ochrany akceptovat.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením nového silničního mostu a navazujících komunikací v oblasti Komínských luk.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a komunikační propojení vymezeno není.

V širším území je vymezen koridor územní rezervy O-8, který bude prověřen pro možnost propojení. Pod koridorem územní rezervy jsou vymezeny především plochy K, Z, H. Koridor veřejných prostranství je vymezen v nezbytně nutné míře pro připojení rozvojové lokality Kn-1.



mmh1ac7d2f4df8

397

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Identifikační údaje podatele				Došlo dne: 24-06-2021	
Fyzická osoba/právnícká osoba				Č.j. MMB: 033 033 9	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		Příl.:		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]				
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]				
E-mail: [REDACTED]			tel. č. [REDACTED]		
Jsem - nejsem*) občan města Brna <i>nejsem</i>					
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou					
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)					
Městská část	Brno-Komín				
Katastrální území	288				
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	[REDACTED]				
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	KN-1 Komínské louky				
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ					
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh.....0.....					
1 Vyslovuji nesouhlas s vedením této lokality a svého pozemku coby zóny veřejné zeleně. Návrh ÚP nerespektuje od nepaměti daný stav soukromého vlastnictví. 1					
2 Dále vyjadřuji nesouhlas se stavbou protipovodňového valu v místech, kde minimálně od výstavby hráze na řece Svatce, žádná povodeň nebyla. 2					
3 Nesouhlasím též se stavbou mostu přes řeku Svatku mezi Komínem a Jundrovem, neboť dojde ke zničení vzácné a klidové přírodní lokality v blízkosti centra města. Soukromý developerský projekt nemá být důvodem k likvidaci posledních přírodních oáz v blízkosti řeky, což je v rozporu se zásadami ÚP "ochrana přírodních krajinných hodnot". 3					
V Brně dne 23.6.2021		Podpis: ... [REDACTED] .....			

\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0330339/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. ).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

*Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöry Environment, DHI/2009) a zpodobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z platného Územního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy), z konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů.*

*Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Byla navržena na průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let. Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.*

*Povinnost vymežit PPO je dána mj. plány pro zvládnání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.*

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.*

*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námítku - nesouhlas s projednávaným vymezením protipovodňové ochrany akceptovat.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením nového silničního mostu a navazujících komunikací v oblasti Komínských luk.*

*Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a komunikační propojení vymezeno není.*

*V širším území je vymezen koridor územní rezervy O-8, který bude prověřen pro možnost propojení. Pod koridorem územní rezervy jsou vymezeny především plochy K, Z, H. Koridor veřejných prostranství je vymezen v nezbytně nutné míře pro připojení rozvojové lokality Kn-1.*

Dobře dne: 24.06.2021

C.j. MMB: 0330348  
Příl:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0330348/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: lí/sv:

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉH  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba



Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

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

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

Městská část

KOMÍN

Katastrální území

286

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

KOMÍNSKÉ LOUKY KN-1

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 NESOUHLASÍM S VEDENÍM TĚTO LOKALITY A SVÉHO  
POZEMKU COBY ZÓNY VEŘEJNÉ ZELENĚ. ÚZEMNÍ PLÁN  
NERESPEKTUJE OD NEPAMĚTI DANÝ STAV, COBY SOUKRO-  
MÉHO VLASTNICTVÍ, KTERÉ BY V ZÁPADNÍ SPOLEČNOSTI  
2 MĚLO BÝTI NEDOTKNUTELNÉ. NESOUHLASÍM SE STAVBOU  
PROTIPOVODŇOVÉHO VALU, NA MÍSTĚ, KDE DOSUD NEBYLA  
ŽÁDNÁ POUODĚŇ.

V BRNĚ

dne 23.6.2021

Podpis: ..

## **MMB/0330348/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. .).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a zpodrobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z platného Územního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy), z konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů.*

*Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Jsou navržena na návrhový průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let. Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.*

*Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládnání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.*

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.*

*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námítku - nesouhlas s projednávaným vymezením protipovodňové ochrany akceptovat.*

Došlo dne: 24-06-2021

795

Č.j. MMB: 0330361  
Příl.:

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉH  
opakované veřejné projednání

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0330361/2021

Identifikační údaje podatele

listy: 1 přílohy:  
druh: li/sv:

Fyzická osoba/právnícká osoba



Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

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

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

Městská část

KOMÍN

Katastrální území

286

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

KOMÍNSKÉ LOUKY KN-1

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

NESOUHLASÍM SE STAVBOU PROTIPUVODŇOVÉHO  
VALU, NA MÍSTĚ, KDE NEBYLA ZAZNAMENÁNA  
ŽÁDNÁ PUVODĚŇ.

V BRNĚ dne 23.6.2021 Podpis: .....

## **MMB/0330361/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a zpodobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015). Zpracovatel Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s Krajskou koncepcí PPO (2007), vychází z platného Územního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy), z konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů.*

*Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Jsou navržena na návrhový průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let. Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.*

*Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.*

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.*

*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námítku - nesouhlas s projednávaným vymezením protipovodňové ochrany akceptovat.*

Datelo dne: 24.06.2021

426

C.j. MMB: 033 054 0  
PVI:

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0330370/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmh1ec7d2fdp11

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Brno-Komín.....

parc. č. ....

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

Městská část

Komín

Katastrální území

Brno - Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Kn-1

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Nesouhlasím s tím, že uvedená realizace územního plánu se nedotýká žádných osob. Na této adrese mám řádně nahlášen trvalý pobyt také tam bydlím.

2 Nesouhlasím s uvedením této lokality a svého pozemku jako zóny veřejné zeleně. Nerespektuje to totiž nedotknutelnost soukromého vlastnictví, což by mělo být v moderní demokratické společnosti samozřejmé.

3 Nesouhlasím se stavbou protipovodňové hráze v místě, kde dosud, od doby existence Brněnské přehrady, nebyla zaznamenána žádná povodeň.

3 Nesouhlasím se stavbami uvedenými v novém úz. plánu, neboť tím dojde ke zničení vzácné a klidové přírodní lokality na území Brna. Soukromý developerský projekt nemá být důvodem k likvidaci posledních přírodních oáz v blízkosti řeky, což se rozchází se samotným záměrem územního plánu, který má zohledňovat přírodu s její faunou a zaměřovat se na trvale udržitelný rozvoj.

V Brně dne 17.06.2021.....

Podpis: .....



## **MMB/0330370/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.. ).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Je vyjádřen nesouhlas se stavbou protipovodňové hráze u rozvojové lokality Kn-1.

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje - Aktualizace č. 1 a 2 je na území města Brna v rámci koncepce ochrany před povodněmi vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany. Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územním rozvojovým plánem a schválenou politikou územního rozvoje. Úkolem územního plánu je vytvořit územní podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Opatření protipovodňové ochrany byla v ÚPmB navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová ochrana je navržena za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před povodní k ochranně obyvatel a jejich majetku. Územní plán vymezuje protipovodňovou ochranu liniiovými protipovodňovými opatřeními, retenčními prostory a poldrem. Tam, kde jsou pro to vhodné podmínky, je umožněn rozliv, zastavěné oblasti jsou chráněny.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Územní plán člení celé správní území města Brna v souladu s potřebami města na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a pro tyto plochy stanovuje v závazné textové části hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřipustné podmínky využití. Nestanovuje jaké konkrétní stavby budou na plochách realizovány. Z podání není patrné jaký soukromý developerský projekt má podatel na mysli. Využití území v rozvojové lokalitě Kn-1 a v navazujícím územím k řece je však značně omezeno, neboť je součástí retenčního prostoru. V retenčním prostoru nelze dle regulativů stanovených v závazné textové části realizovat nové budovy, pouze změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Z výše uvedeného vyplývá, že území lokality Kn-1 a navazující území směrem k řece je chráněno.*

Dobro dne: 24-06-2021

425

Čj. MMB: 033 032 3

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

PTI: .....  
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

**Identifikační údaje podatele**

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0330383/2021

listy: 1 přílohy:

druh: li/sv:



mmh1ac7d7f4e1d

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Brno-Komín.....

parc. č. ....

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část

Komín

Katastrální území

Brno - Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Km-1

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Nesouhlasím s tím, že uvedená realizace územního plánu se nedotýká žádných osob. Na této adrese mám řádně nahlášen trvalý pobyt také tam bydlím.

2 Nesouhlasím s uvedením této lokality a svého pozemku jako zóny veřejné zeleně. Nerespektuje to totiž nedotknutelnost soukromého vlastnictví, což by mělo být v moderní demokratické společnosti samozřejmé.

3 Nesouhlasím se stavbou protipovodňové hráze v místě, kde dosud, od doby existence Brněnské přehrady, nebyla zaznamenána žádná povodeň.

3 Nesouhlasím se stavbami uvedenými v novém úz. plánu, neboť tím dojde ke zničení vzácné a klidové přírodní lokality na území Brna. Soukromý delveloperský projekt nemá být důvodem k likvidaci posledních přírodních oáz v blízkosti řeky, což se rozchází se samotným záměrem územního plánu, který má zohledňovat přírodu s její faunou a zaměřovat se na trvale udržitelný rozvoj.

V Brně dne 17.06.2021.....

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0330383/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Je vyjádřen nesouhlas se stavbou protipovodňové hráze u rozvojové lokality Kn-1.

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje - Aktualizace č. 1 a 2 je na území města Brna v rámci koncepce ochrany před povodněmi vymezen koridor POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany. Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územním rozvojovým plánem a schválenou politikou územního rozvoje. Úkolem územního plánu je vytvořit územní podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Opatření protipovodňové ochrany byla v ÚPmB navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöryry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová ochrana je navržena za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před povodní k ochranně obyvatel a jejich majetku. Územní plán vymezuje protipovodňovou ochranu liniiovými protipovodňovými opatřeními, retenčními prostory a poldrem. Tam, kde jsou pro to vhodné podmínky, je umožněn rozliv, zastavěné oblasti jsou chráněny.*

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Územní plán člení celé správní území města Brna v souladu s potřebami města na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití a pro tyto plochy stanovuje v závazné textové části hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřipustné podmínky využití. Nestanovuje jaké konkrétní stavby budou na plochách realizovány. Z podání není patrné jaký soukromý developerský projekt má podatel na mysli. Využití území v rozvojové lokalitě Kn-1 a v navazujícím územím k řece je však značně omezeno, neboť je součástí retenčního prostoru. V retenčním prostoru nelze dle regulativů stanovených v závazné textové části realizovat nové budovy, pouze změny stávajících staveb za podmínky, že podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu. Z výše uvedeného vyplývá, že území lokality Kn-1 a navazující území směrem k řece je chráněno.*

Došlo dne: 24. 06. 2021

424

OJ: MMB: 033 0399  
Příl: .....

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Poručeno: 24.06.2021

MMB/0330399/2021

listy: 1 přílohy:

struh: li/sv:

Datum narození/  
Identifikační číslo



Trvalé bydliště/  
sídlo

PK: 146712 f4a25

E-mail:

tel.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Brno Komín..... parc. č. ...

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

Městská část

Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

KN-1 komínské louky

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1 Nesouhlasím s vedením této lokality a svého pozemku coby zóny veřejné zeleně. Územní plán nerespektuje od nepaměti daný stav, coby soukromého vlastnictví, které by v západní společnosti mělo být nedotknutelné.

2 Nesouhlasím se stavbou protipovodňového valu, na místě, kde dosud nebyla zaznamenána žádná povodeň.

3 Nesouhlasím se stavbou mostu přes řeku Svratku z Jundrova do Komína neboť dojde ke zničení vzácné a klidové přírodní lokality v blízkosti centra města. Soukromý developerský projekt nemá být důvodem k likvidaci posledních přírodních oáz v blízkosti řeky, což se rozchází se samotným záměrem územního plánu, který má zohledňovat přírodu a zaměřovat se na trvale udržitelný rozvoj.

Dále chatu s naším pozemkem užívá k trvalému bydlení syn Adam Novák.

V Brně,  
dne 21. 6. 2021

Podpis: ..

## **MMB/0330399/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu *Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009)* a zpodrobnující *Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015)*. Zpracovatel *Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky* postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s *Krajskou koncepcí PPO (2007)*, vychází z *platného Územního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy)*, z *konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů*. Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Jsou navržena na *návrhový průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let*.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci - *Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1* - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s *Politikou územního rozvoje* vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.

Podle § 54 odst. 6 *Stavebního zákona* - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námitku - nesouhlas s projednávaným návrhem protipovodňové ochrany akceptovat.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením nového silničního mostu a navazujících komunikací v oblasti *Komínských luk*.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a komunikační propojení vymezeno není.

V širším území je vymezen koridor územní rezervy O-8, který bude prověřen pro možnost propojení. Pod koridorem územní rezervy jsou vymezeny především plochy K, Z, H. Koridor veřejných prostranství je vymezen v nezbytně nutné míře pro připojení rozvojové lokality Kn-1.



Došlo dne: 24-06-2021

C. j. MMB: 033 043 0  
Příl.:

### NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

#### Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0330430/2021

lísty: 1

přílohy:

druh:

líst/sv:



Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území *Kounice*

parc. č. [redacted]

#### Upřesnění obsahu námítky/přípomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/přípomínka)

Městská část

*Kounice*

Katastrální území

*Kounice*

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

*parcela číslo [redacted]*

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

*KN-1 Kounické louky*

#### Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

1

Neobslahujeme a nedokládáme žádné údaje a  
našeho pozemku, jako stávy veřejné zeleně  
ÚP nerespektuje současně okolní území!

1

2

Neobslahujeme se stavbou protipovodňového  
vaku na území, kde dříve nebyla žádná zastavěná  
plocha a pozemek.

2

3

Neobslahujeme se stavbou nové plochy pro ÚP  
Svazku a funkce, neboť podle se přílohy  
přiložených údajů

3

v Brně dne 23.6.2021

Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0330430/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu *Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009)* a *zpodrobnující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015)*. Zpracovatel *Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky* postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s *Krajskou koncepcí PPO (2007)*, vychází z *platného Územního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy)*, z *konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů*. Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Jsou navržena na *návrhový průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let*.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci - *Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1* - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s *Politikou územního rozvoje* vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.

Podle § 54 odst. 6 *Stavebního zákona* - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námítku - nesouhlas s projednávaným vymezením protipovodňové ochrany akceptovat.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením nového silničního mostu a navazujících komunikací v oblasti *Komínských luk*.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a komunikační propojení vymezeno není.

V širším území je vymezen koridor územní rezervy O-8, který bude prověřen pro možnost propojení. Pod koridorem územní rezervy jsou vymezeny především plochy K, Z, H. Koridor veřejných prostranství je vymezen v nezbytně nutné míře pro připojení rozvojové lokality Kn-1.

Číslo dne: 24-06-2021

421

C.j. MMB: 0330446  
Příl.:

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0330446/2021

listy: 1 přílohy:

druh: 11/sv:



Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území ..... 610 585 ..... parc. č. ....

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Brno - Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

KN - 1 Komínské louky

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

- 1 Nesouhlasím s vedením této lokality a mého pozemku v návrhu ÚP coby zóna veřejné zeleně. Návrh ÚP nerespektuje dlouhodobý stav soukromého vlastnictví.
- 2 Nesouhlasím s výstavbou protipovodňového valu v místech, kde žádná povodeň od výstavby hráze nebyla.
- 3 Také zásadně nesouhlasím se stavbou mostu Jundrov - Komín, který je v zásadním rozporu se zásadami a cíli návrhu ÚP.

V Brně dne 23.6.2021

Podpis:

## **MMB/0330446/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Komín. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RK 1473/C1 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Komínských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát..).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Opatření protipovodňové ochrany(PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu *Generelu odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009)* a *zpodrobňující Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků - pořizovatel Povodí Moravy, s.p, zpracovatel Aquatis, 2015)*. Zpracovatel *Generelu odvodnění města Brna - části Vodní toky* postupoval v souladu se zadáním, tzn., že navrhoval opatření podle návrhu nového územního plánu města Brna tak, aby ochránil stávající zástavbu a rozvojové plochy a umožnil rozliv tam, kde to je možné. Návrh je zpracován v souladu s *Krajskou koncepcí PPO (2007)*, vychází z *platného Územního plánu města Brna ÚPmB (podle zadání chrání platné návrhové plochy)*, z *konceptu nového územního plánu a řady dalších do té doby zpracovaných podkladů*.

Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Jsou navržena na návrhový průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let.

Úkolem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany.

Povinnost vymežit PPO je dána mj. plány pro zvládání povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci - *Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1* - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s *Politikou územního rozvoje* vymezena schematicky plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.

Podle § 54 odst. 6 *Stavebního zákona* - Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Proto není možné námítku - nesouhlas s projednávaným návrhem protipovodňové ochrany akceptovat.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením nového silničního mostu a navazujících komunikací v oblasti *Komínských luk*.

Návrh pro opakované veřejné projednání byl upraven a komunikační propojení vymezeno není.

V širším území je vymezen koridor územní rezervy O-8, který bude prověřen pro možnost propojení. Pod koridorem územní rezervy jsou vymezeny především plochy K, Z, H. Koridor veřejných prostranství je vymezen v nezbytně nutné míře pro připojení rozvojové lokality Kn-1.

422



mmh1ac7d2f4e50

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Upravený návrh nového ÚPmB, opakované veřejné projednávání	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Identifikační údaje podatele			
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti			Doslo dne: 24-06-2021
Datum narození/ Identifikační číslo			Č.j. MMB: 0330456
Adresa			Příl.:
Jsem - nejsem*) občan města Brna			Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Brno - Lesná, parc. č.
Upřesnění obsahu námítky/připomínky			
Městská část	Brno - sever		
Katastrální území	Brno - Lesná		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Družstevní byt parcela č.		
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	<p><b>Text námítky:</b> Podáváme námítky proti výstavbě bytových domů/bytového domu nebo jakékoliv jiné stavbě, která by zvýšila počet rezidentů nebo pracovníků v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, podle návrhu na nový územní plán Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu statutárního města Brna. Podáváme námítky proti uzavření ulice Majdalenky stavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ a znemožněním jednoduchého přístupu obyvatel Lesné v této městské části do přírody.</p> <p><b>Odůvodnění/zdůvodnění:</b> Výstavbou bytových domů na ulici Dusíkova a bytových domů Orion na ulici Majdalenky došlo k zahuštění zástavby v uvedené lokalitě. Výsledkem je zvýšená doprava v předtím klidné části města Brna, zvýšená hluchnost a prašnost, nedostatek parkovacích míst, zahlcení prodejny Billa, což se zejména v době pandemie Covidu 19 projevovalo velmi negativně. Dalším zahuštěním bytovou výstavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ se negativní dopady projeví ještě výrazněji. Parcela v lokalitě Le-5 Majdalenky západ je v současné době poslední pozůstatek původní zeleně Lesné sloužící k rekreaci, oddychu a volnému výběhu psů. Stavební záměr MMB dále zahušťuje zástavbu v této již dnes stavebně předimenzované lokalitě, oproti architektonicky dobře řešené zástavbě původní Lesné. MMB by měl zamýšlenou lokalitu využít pro parkovou úpravu, nikoliv pro další navýšení obyvatel, rezidentů nebo/a pracovníků. Názor obyvatel na kvalitu života v této lokalitě byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podporou místních obyvatel v akci městské části Brno – sever „Dáme na vás“, kdy obyvatelé prohlasovali zřízení parku na pozemcích MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí i pro rozvojovou lokalitu Le-5.</p>		
V <i>Teis</i> dne <i>23.6.2021</i>	Podpis:		

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0330456/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s výstavbou v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ.*

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

*Výšková úroveň lokality byla stanovena na základě stávajícího výškového objektu - výškové rozpětí úrovně 4, tj. 9-22 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území. Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání. Upozorňujeme také na skutečnost, že plochu není možné zastavět celou. Závazná textová část stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro zastoupení zeleně – pro plochy smíšené obytné C platí minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru. Plochy zeleně by tedy v lokalitě měly být ponechány. Karta rozvojové lokality Le-5 (viz příloha č. 1 Závazné textové části) navíc pro dané území stanovuje podmínku zajistit prostupnost územím, především ve směru východ-západ.*

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*



420



mmh1ac7d7f4e62

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Upravený návrh nového ÚPmB, opakované veřejné  
projednávání

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Identifikační údaje podatele

Došlo dne: 24-06-2021

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Č.j. MMB: 03304/49  
Příl.:

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Lesná., parc. [redacted]

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Brno - Sever

Katastrální území

Lesná

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

LE - 5, Majdalenky západ

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

**Text námítky:** Podáváme námítky proti výstavbě bytových domů/bytového domu nebo jakékoliv jiné stavbě, která by zvýšila počet rezidentů nebo pracovníků v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, podle návrhu na nový územní plán Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu statutárního města Brna.

Podáváme námítky proti jakékoliv stavbě v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, která by znemožnila přístup obyvatel mezi tamní loukou a občanskou vybaveností (prodejna potravin, lékárna, sportovní zařízení).

**Odůvodnění/zdůvodnění:** Již výstavbou bytových domů na ulici Dusíkova a bytových domů Orion na ulici Majdalenky došlo k zahuštění zástavby v uvedené lokalitě, které mělo za následek jak zvýšenou dopravu v předtím klidné části města Brna, zvýšenou hlučnost, prašnost a zejména nedostatek parkovacích míst. Nárůst obyvatel v této lokalitě se negativně projevuje přeplněností vozidel MHD, zahlcením prodejny Billa i přilehlé lékárny. Dalším zahuštěním bytovou výstavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ se negativní dopady projeví ještě výrazněji na životě v této lokalitě. Plánovaná výstavba negativně zasáhne do zeleně Lesné sloužící místním k rekreaci, oddychu a volnému výběhu psů.

Plánovaný stavební záměr MMB dále zahušťuje zástavbu v této již dnes stavebně předimenzované lokalitě, oproti architektonicky dobře řešené zástavbě původní Lesné.

MMB by měl zamýšlenou lokalitu využít pro parkovou úpravu, nikoliv pro další navýšení obyvatel, rezidentů nebo/a pracovníků. Názor obyvatel na kvalitu života v této lokalitě byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podporou místních obyvatel v akci městské části Brno - sever „Dáme na vás“, kdy obyvatelé prohlašovali zřízení parku na pozemcích MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí i pro rozvojovou lokalitu Le-5.

V neposlední řadě poukazuji na fakt, že sídliště Brno Lesná je považováno za nejzelenější sídliště v ČR, kdy neustále přibývající stavby toto výjimečné označení ohrožují.

V [redacted] dne 23.6.2021

Podpis: [redacted]

## **MMB/0330479/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s výstavbou v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ.*

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

*Výšková úroveň lokality byla stanovena na základě stávajícího výškového objektu - výškové rozpětí úrovně 4, tj. 9-22 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území. Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání. Upozorňujeme také na skutečnost, že plochu není možné zastavět celou. Závazná textová část stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro zastoupení zeleně – pro plochy smíšené obytné C platí minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru. Plochy zeleně by tedy v lokalitě měly být ponechány. Karta rozvojové lokality Le-5 (viz příloha č. 1 Závazné textové části) navíc pro dané území stanovuje podmínku zajistit prostupnost územím, především ve směru východ-západ.*

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Upravený návrh nového ÚPmB, opakované veřejné projednávání

## Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Došlo dne 24-06-2021

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Č.j. MMB: 0330508

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Lesná., parc. č. [redacted]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

 K textové části Ke grafické části K procesu pořizování

Městská část

Brno - Sever

Katastrální území

Lesná

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

LE - 5, Majdalenky západ

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha

 ano ne

- další přílohy

**Text námítky:** Podáváme námítky proti výstavbě bytových domů/bytového domu nebo jakékoliv jiné stavbě, která by zvýšila počet rezidentů nebo pracovníků v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, podle návrhu na nový územní plán Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu statutárního města Brna.

Podáváme námítky proti jakékoliv stavbě v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, která by znemožnila přístup obyvatel mezi tamní loukou a občanskou vybaveností (prodejna potravin, lékárna, sportovní zařízení).

**Odůvodnění/zdůvodnění:** Již výstavbou bytových domů na ulici Dusíkova a bytových domů Orion na ulici Majdalenky došlo k zahuštění zástavby v uvedené lokalitě, které mělo za následek jak zvýšenou dopravu v předtím klidné části města Brna, zvýšenou hlučnost, prašnost a zejména nedostatek parkovacích míst. Nárůst obyvatel v této lokalitě se negativně projevuje přeplněností vozidel MHD, zahlcením prodejny Billa i přilehlé lékárny. Dalším zahuštěním bytovou výstavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ se negativní dopady projeví ještě výrazněji na životě v této lokalitě. Plánovaná výstavba negativně zasáhne do zeleně Lesné sloužící místním k rekreaci, oddechu a volnému výběhu psů.

Plánovaný stavební záměr MMB dále zahušťuje zástavbu v této již dnes stavebně předimenzované lokalitě, oproti architektonicky dobře řešené zástavbě původní Lesné.

MMB by měl zamýšlenou lokalitu využít pro parkovou úpravu, nikoliv pro další navýšení obyvatel, rezidentů nebo/a pracovníků. Názor obyvatel na kvalitu života v této lokalitě byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podporou místních obyvatel v akci městské části Brno – sever „Dáme na vás“, kdy obyvatelé prohlasovali zřízení parku na pozemcích MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí i pro rozvojovou lokalitu Le-5.

V neposlední řadě poukazují na fakt, že sídliště Brno Lesná je považováno za nejzelenější sídliště v ČR, kdy neustále přibývající stavby toto výjimečné označení ohrožují.

V Brně dne 23.6.2021

Podpis: [redacted]

## **MMB/0330508/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s výstavbou v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ.*

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

*Výšková úroveň lokality byla stanovena na základě stávajícího výškového objektu - výškové rozpětí úrovně 4, tj. 9-22 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území. Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání. Upozorňujeme také na skutečnost, že plochu není možné zastavět celou. Závazná textová část stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro zastoupení zeleně – pro plochy smíšené obytné C platí minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru. Plochy zeleně by tedy v lokalitě měly být ponechány. Karta rozvojové lokality Le-5 (viz příloha č. 1 Závazné textové části) navíc pro dané území stanovuje podmínku zajistit prostupnost územím, především ve směru východ-západ.*

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*



mmh1e7d7f4ee4

432

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba/právnícká osoba	
Jméno, příjmení / Název společnosti	LESAN, s.r.o.
Datum narození/ Identifikační číslo	IČO: 25504452
Trvalé bydliště/ sídlo	Lidická 718/77, 602 00 Brno
E-mail: kachlík @tomiinvest.cz	tel. č. 777 201 611
Jsem - nejsem* občan města Brna	
Jsem - nejsem* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Veveří [610372] parc. č. 1144, 1145	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)	
Městská část	Brno - střed
Katastrální území	Veveří [610372]
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	1144, 1145
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	C/k4
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....	
<p>Zásadně <b>nesouhlasíme s výškovým omezením</b> budoucí zástavby na našich pozemcích p.č. 1144 a 1145, k.ú. Veveří koeficientem <b>C/k4</b> v návrhu nového ÚP města Brna. Pozemek p.č. 1144 má nejdelší uliční frontu <b>48m</b> na ulici Lidická. Ulice Lidická jako hlavní třída celoměstského významu má v rámci urbánní struktury z pohledu jejích prostorových a provozně funkčních charakteristik zcela mimořádnou urbanistickou hodnotu. Koeficient C/k4 umožňuje dle legendy výškovou úroveň zástavby pouze 9-22m.</p> <p>Takové výškové omezení nekoresponduje s realitou, kdy v řešené blokové zástavbě je celkem <b>35</b> bytových domů, z toho je <b>28</b> bytových domů s výškou hřebene <b>27m</b>. Navržené výškové omezení neodpovídá ani charakteru území. Charakter území – lokalitu určují sousední funkční plochy, kde jsou rovněž umístěny podstatně vyšší budovy. V těsné blízkosti se nachází Rezidence Lužánky s výškou <b>53m</b>, hned vedle je výškový objekt OHL ŽS (Burešova čp. 938) s výškou <b>43m</b>, dále se zde nachází výškový objekt Kotlářská čp. 931 s výškou <b>44,7m</b>, výškový objekt Povodí Moravy <b>45m</b> (Dřevařská čp. 932). Dominantou širšího území je trojice výškových objektů na ulici Šumavská s výškou přes <b>70m</b>.</p> <p>Navrhované výškové omezení blokuje investory a vlastníky pozemků a neumožňuje rozvoj lokality. Tyto pozemky jsou mimo hranice pásma výškové regulace. Lokalita dle našeho názoru umožňuje výškovou zástavbu až 12 NP. Tato výšková úroveň odráží zájem dotčených vlastníků nemovitosti na</p>	

dlouhodobě životaschopné využití svých pozemků a z povinných panoramatických pohledů na vedutu města nebude narušovat horizonty ani historické dominanty a chráněné krajinné prvky.

V Brně dne 23.6.2021

Podpis: .....

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0330633/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel nesouhlasí s výškovým omezením předmětných pozemků, které se nachází v ploše C/k4. Dle podatele je výšková úroveň zástavby 4 (9-22 m) nedostačující. Výšková úroveň zástavby v návrhu ÚPmB se stanovuje na základě převládajících výšek staveb v dané ulici nebo výškami v ulici zčásti založenými a pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnými; zjevné urbanistické excesy v dané ulici přitom nejsou pro výškový charakter výstavby určující. V případě předmětné lokality se výšková úroveň vymezených ploch nastavuje především s ohledem na objekty lokalizované podél městské třídy Lidická – Štefánikova – Palackého třída. Takže ačkoliv v předmětném bloku je převládající výška objektů vyšší než 22 metrů, tak podél městské třídy je to převážně výška do 22 metrů (odpovídá výškové úrovni 4). Tak tomu je nejen u předmětného bloku, ale podél celé této městské třídy. Zároveň platí, že pokud je v území stavba, vybočující výškovou dimenzí z okolní zástavby (např. Rezidence Lužánky), není tato převyšující stavba určující pro případné dostavby v okolí, ale určující je závazně stanovená číselná výšková úroveň zástavby. Z toho důvodu je podél celé městské třídy až na výjimky nastavena výšková úroveň zástavby 4.*

*Dle návrhu ÚPmB výška staveb ve stabilizovaných plochách může být vyšší, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni, maximálně však o 2 m, a to za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice. Nad uvedenou maximální výšku je dále možné realizovat jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy a také je zde možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy, s maximálním sklonem 45°.*

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0330834/2021

listy: přílohy: 2

druh: li/sv:



mmh1ac7d2f4f60

459

JS

Magistrát města Brna

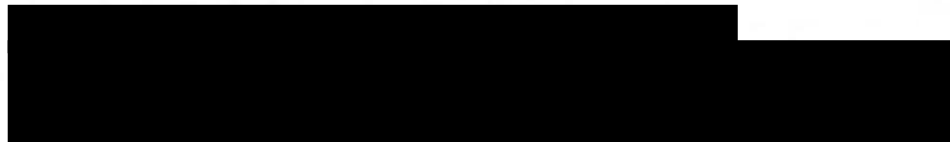
Odbor územního plánování a  
rozvoje

IDDs: a7kbrn

sp. zn.

naše zn.: III-23/2021

Vlastník:



o pozemcích parc. č. [redacted] v k. ú Ivanovice

## Námítky proti návrhu územnímu plánu města Brna

Přílohy: - plná moc

Jednou  
Elektronicky







## I.

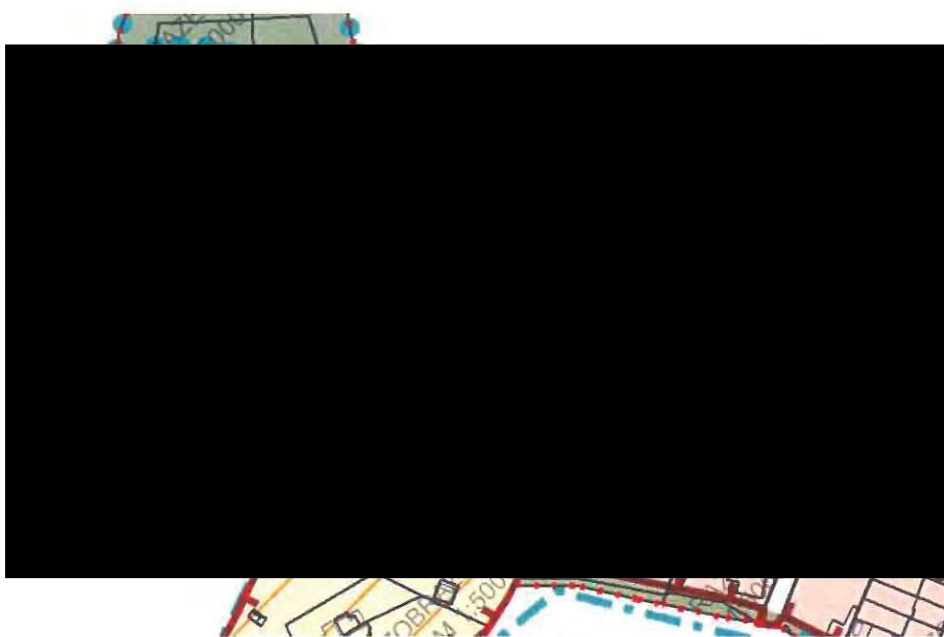
Klient je vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] v k. ú Ivanovice. Klient prostřednictvím svého právního zástupce podává proti Návrhu Územního plánu města Brna tyto

námítky,

které odůvodňuje následovně:

## II. Území dotčené námitkou

Námítka se vztahuje k pozemku parc. č. [redacted] v k. ú Ivanovice a jeho bezprostřednímu okolí. Platný ÚP vymezuje plochu jako plochu krajinné zeleně všeobecné, funkční typ kódu KV. Totožně je stanoven funkční regulativ pro okolní pozemky.



Obr. 1 - dotčené území v platném ÚP

Návrh ÚP, proti němuž tyto námítky směřují, reguluje dané území nově následovně:



Obr. 2 - Navrhovaný ÚP



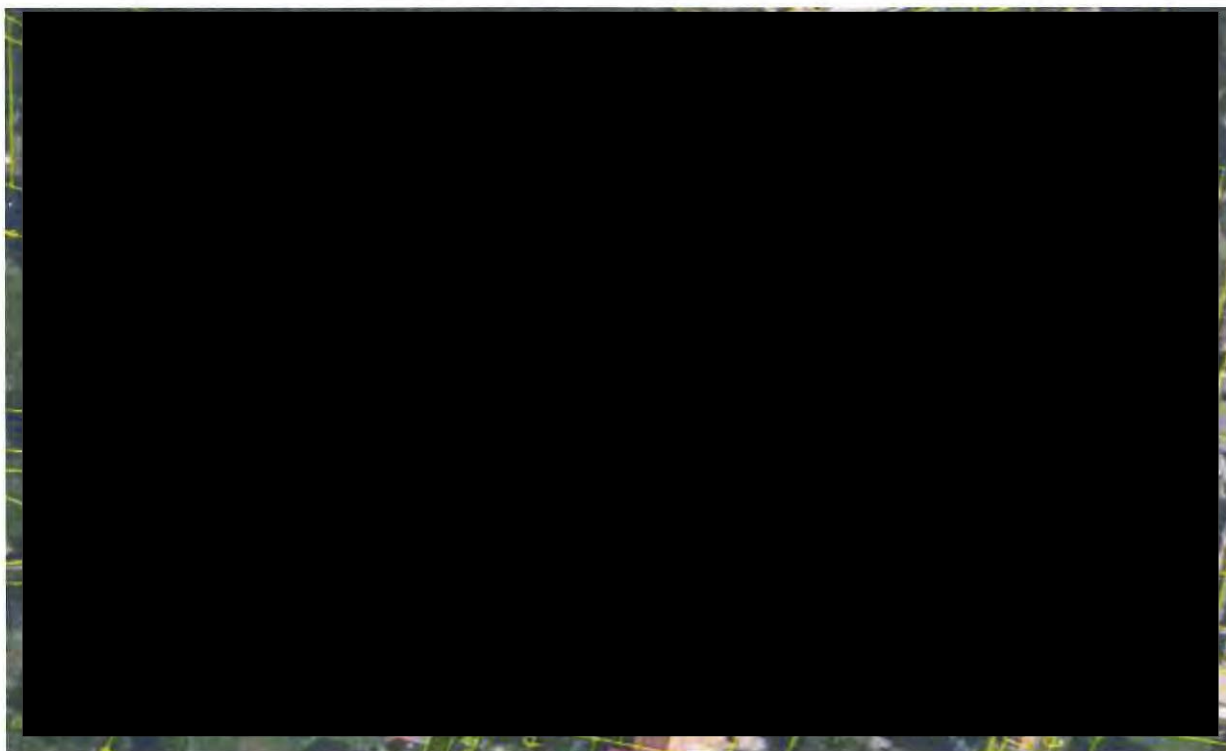
Oproti platnému ÚP jsou tak okolní pozemky zařazeny do ploch pro bydlení a zahrádek. Drobné změny rovněž v návrhu naznačily zastavěné území.

### III. Námitka č. 1 – Nesouladné sousední plochy

Navrhované řešení dané lokality navrhuje vymezení ploch, jejichž plné/ideální využití v bezprostřední blízkosti, není možné. Zejména se jedná o „bezprostřední sousedství“ čisté plochy pro bydlení B/r1 a plochou krajinné zeleně K.

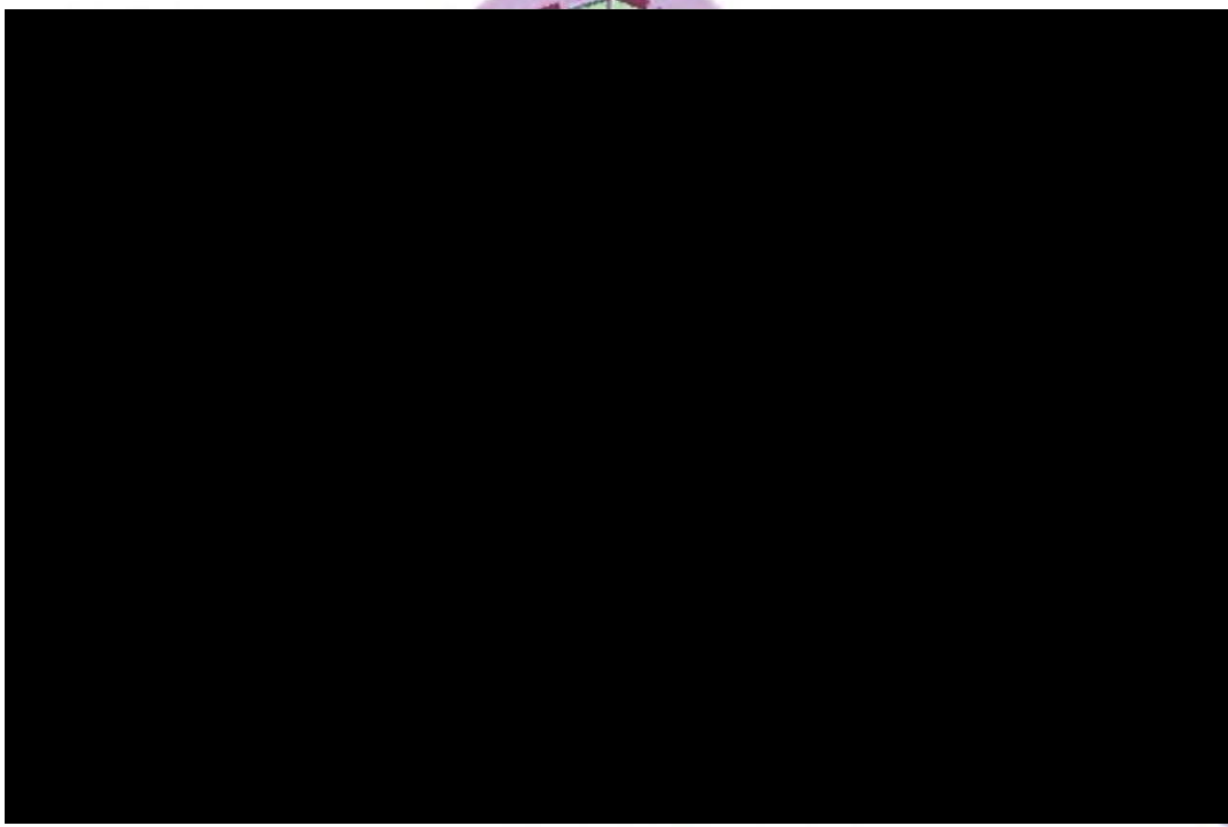
Vymezení ploch krajinné zeleně v bodě 5.3.2 stanoví, že: „*Plochy krajinné zeleně jsou plochami s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí vymezenými za účelem zajištění optimálních podmínek pro poskytování ekosystémových služeb v území.*“ Je zjevné, že **bezprostřední sousedství ploch určených pro bydlení, dlužno dodat, že tak již dlouhodobě intenzivně využívaných viz Obr. 3, s pozemky krajinné zeleně není vhodné.** Bezprostředním sousedstvím svým využitím nesourodých ploch dojde k tomu, že ani jedna plocha nebude moci být využívána ideálním způsobem. Příkladem budiž nemožnost rozvoje jakéhokoliv významnějšího ekosystému v bezprostředním okolí staveb pro bydlení. **Plocha bydlení v bezprostřední blízkosti bude vždy působit „rušivě“ a bude znemožňovat naplnění účelu vymezeného pro plochu krajinné zeleně.**

**Vhodnějším řešením se jeví být „sousedství“ ploch, jejichž užívání není vzájemně tolik rušivé a vzájemně se vylučující, například umístění mezi plochu K a plochu B, plochu zahrádek I, která je jakýmsi mezistupněm ve využití území. Dané řešení se ostatně v dotčeném území objevuje, když tyto plochy jsou na okolních pozemcích vymezeny viz. Obr. 2.**



Obr. 3 - stávající intenzivní zástavba ploch pro bydlení

Vhodnějším řešením se tak jeví být vymezení ploch, jak je naznačeno na Obr. 4, kdy na sebe přímo navazují plochy, jejich využití není nesouladné, tedy mezi plochami pro bydlení B a plochami krajinné zeleně K, jsou plochy zahrádek I.



Obr. 4-Grafický návrh změny ÚP

#### IV. Námitka č. 2 – nedodržení koncepce ÚP

Ze srovnání platného ÚP na Obr. 1 a navrhovaného ÚP na Obr. 2 se podává, že: „ze stabilizované plochy K je vytvořena stabilizovaná plocha I a dokonce i plocha B“. **Absentuje tedy fáze návrhové plochy.** Stěží se mohla stabilizovaná plocha KV v platném územním plánu změnit na stabilizovanou plochu čistého bydlení zákonem předvídaným způsobem. Laicky řečeno, z lesa se nemůže stát ulice bez změny regulace (změnou na návrhovou plochu) v daném území. Návrh ÚP je tak v části nepravdivý, když označuje části území, za stabilizované, přestože jejich předchozí využití takovou stabilizaci z podstaty vylučovalo. S tím souvisí jistá ztráta koncepčnosti ÚP, jakožto územního regulativu, jímž by mělo být regulováno, „co býti má *pro futuro*“ a nemělo by se tak jednat o deskripci toho, „co je“. Stávající stav zpravidla neodpovídá ideálnímu využití daného území, o které by měl ÚP usilovat.

V daném případě, tak není naplněn základní smysl územního plánu v regulaci žádoucího budoucího využití, když je pouze „popsáno“ využití současné, které se oproti platnému ÚP změnilo.

V souladu s touto námitkou by tak grafická část návrhu ÚP měla být upravena tak, aby bylo zřejmé a pravdivé, které plochy jsou nově regulovány odlišně. Přirozeně nové regulace vyžaduje náležité zdůvodnění, které v návrhu ÚP pro danou lokalitu absentuje.

#### V. Námitky č. 3 - Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Územní plán by měl být podkladem, který bude primárně realizovatelným, neboť v opačném případě – plán který nikdy nenajde odraz ve skutečnosti, postrádá smysl. Vymezení plochy K v dotčeném území sice patrně vychází z platného ÚP a z „územního systému ekologické stability“, nicméně nezohledňuje vývoje, resp. změnu využití



okolních ploch a jejich zasazení do krajiny vzhledem k terénu. Oproti platnému ÚP jsou nově vymezeny u paty kopce Sychrov plochy zahrádek, které svírají plochu krajinné zeleně K tak, že se z dané plochy stává „slepá ulička“. Slepá ulička o šířce okolo 30 metrů, jistě nezajišťuje optimální podmínky pro poskytování ekosystémových služeb v území, jak si plocha K dává za svůj cíl.

Návrh ÚP sice deskriptivně ve své části plochy mění (nově vymezeny plochy zahrádek I), nicméně nezohledňuje vliv těchto změn i v bezprostředně navazujícím území, které je změnou rovněž dotčeno. Využití plochy sevřené ze třech stran plochami bránícími volnému rozvoji ekosystémových služeb, o rozměrech cca 250 × 30 m, jakožto plochy krajinné zeleně, se tak jeví být nerealizovatelné. Laicky řečeno, **okolí plochy K vylučuje naplnění jejího účelu využití – rozvoj ekosystému.**

Existuje tak důvodné očekávání, že územní plán zůstane v dotčené části pouhou naivní, nikdy nerealizovatelnou vizí, která nenajde odraz ve skutečném využití dotčené plochy.

#### VI. Navrhována změna

S ohledem na všechny shora uvedené námitky, má vlastník pozemků za to, že je na místě navrhovaný územní plán v části změnit a to tak, že: **funkční využití pozemku parc. č. [REDACTED] v k. ú. Ivanovice, bude namísto K, stanoveno na funkční využití I.**

Navrhovaná změna bude ostatně výrazně přílehavěji odpovídat realizovatelnému využití daného pozemku.

[REDACTED]

V Brně dne 24. června 2021

## Plná moc

Já, níže podepsaný

zmocňuji advokáta [redacted] zapsaného  
v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou v Praze pod č. [redacted]

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

Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo, že advokátovi náleží odměna za toto zastoupení spolu s hotovými výlohami a náhradou za ztrátu času a jsem povinen ji zaplatit, kdykoliv mi bude vyúčtována, společně a nerozdílně s těmi, kteří společně se mnou udělili zmocnění, bez ohledu na to, zda byla přisouzena protistraně.

V Brně dne 23. 3. 2021

*podpis klienta*

Přijímám zmocnění a dále zmocňuji ve stejném rozsahu:

## **MMB/0330834/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů. Území Ivanovic mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty I. Konceptu ÚPmB. Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB.*

*Využití území pro krajinnou zeleň s vymezeným překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v přírodě bylo prověřeno a vymezeno ve všech var. Konceptu ÚPmB a vychází také z platného ÚPmB ("přírodní zázemí" vymezeno v platném ÚPmB v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"), čímž vymezení plochy krajinné zeleně v Návrhu ÚPmB zčásti potvrzuje stávající funkční využití a zčásti naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití daného území s ohledem na charakter daného i navazujícího území. V předmětné lokalitě není žádoucí dále zintenzivňovat využití na úkor volné krajiny a to zejména z důvodu, že je součástí hodnotného území situovaného v nivě vodního toku Ivanovického potoka s nejcennějšími půdami I. a II. třídy ochrany ZPF tvořící vhodný nástupní bod do přírodního parku Baba, a proto není vhodné v tomto území vymezovat plochu zahrádek "I".*

*K otázce nedodržení koncepce ÚP lze konstatovat toliko, že nelze zaměňovat postup pořízení změny stávající ÚPD a postup pořízení zcela nové ÚPD, která je postavena na odlišné metodice vymezování základních ploch, mimo jiné také s ohledem na odlišné měřítko zpracování. Nový územní plán je zpracován jak s ohledem na kontinuitu s platným územním plánem, tak s ohledem na skutečný stav v území, to vše vztaženo k odlišnému pojetí nové dokumentace, jak co do měřítka, tak použité metodiky. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že nelze bez zohlednění širších souvislostí a hlubšího pochopení dané problematiky konstatovat přesvědčivě podobné závěry a současně je obhájit.*

*Daný názor lze respektovat, toliko v rovině, že je vzat na vědomí.*

*Na základě výše uvedeného byl měl pozemek p.č. 509/1 k.ú. Ivanovice nadále zůstat vymezen jako plocha krajinné zeleně, která nejlépe reflektuje využití území, je v souladu s charakterem okolního území a také příslušnými právními předpisy.*

444



mmh1e57d7f4f73

### NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Fyzická osoba/právnícká osoba

24-06-2021

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
katastrální území NOVÝ LISKOVICE parc. č. [redacted]

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

Městská část

NOVÝ LISKOVICE

Katastrální území

NOVÝ LISKOVICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

PŘIKLÁDAM NÁMITKY/PŘIPOMÍNKY, RESPEKTIVĚ  
POTVRZUJI PLATNOST NÁMÍTEK/PŘIPOMÍNEK  
PODANÝCH DNĚ 22/6/2020. ŽÁDÁM JEJICH  
ZOHLEDNĚNÍ.

V Brně dne 23/6/2021

Podpis: [redacted]

Dobro den: 22.06.2020

Č. j. MMB: .....

Pril.: .....

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/ sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Nový Lískovec, parc. č. ....

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

ANO - K textové části

ANO - Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Nový Lískovec

Katastrální území

Nový Lískovec

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Katastrální území Nový Lískovec, parc. č. ....

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

**Text:** Nesouhlasím s nově navrženým funkčním využitím pro mé pozemky jakožto plocha zahrádek. Požaduji, aby všechny mé parcely na LV ..... pro k.ú. Nový Lískovec, tj. p.č. .... byly zahrnuty do plochy funkčního využití B/r2, tak jak jsou vedeny nyní jako BC 0,2, což odpovídá aktuální stavební skutečnosti.

**Odůvodnění:** V aktuálně platném územním plánu je plocha, ve které se nachází mé pozemky, vedena jako BC s indexem 0,2. Navrhovaná B/r2 by tomuto stávajícímu využití měla odpovídat.

V souladu s platným územním plánem připravuji a realizuji výstavbu. Do této činnosti jsem doposud vložila již mnoho stovek tisíc Kč a mnohaleté úsilí členů rodiny nevyčíslených hodnot. Změnou funkčního využití bych byla značně poškozena a mnou vložené prostředky by byly znehodnoceny. Současně by bylo znehodnoceno mnohaleté úsilí členů mé rodiny. Taktéž bych byla krácena na svých přímých vlastnických právech a hodnotách rozdílu mezi pozemky pro bydlení a zahrádkami, přičemž realizace výstavby na mých pozemcích v souladu s aktuálně platným územním plánem již byla zahájena.

Plocha mých pozemků je již stabilizovaná, jelikož na mých pozemcích byla stavebním úřadem: 1) povolena a je budována nová 80m hluboká studna (rozhodnutí, SPIS ZN.: MCBNLI/06561/2018/OSV/BI, Č.J.: MCBNLI/03991/2019/OSV/BI), 2) povolena a je budována nová přípojka elektrické energie (územní souhlas, SPIS ZN.: MCBNLI/06495/2018/OSV/BI, Č.J.: MCBNLI/06811/2018/OSV/BI) 3) povolena a je budována nová příjezdová komunikace (rozhodnutí, SPIS ZN.: Č.J.: MCBNLI/02787/2019/OSV/BI, Č.J.: MCBNLI/04337/2019/OSV/BI) (pozn. 1)-3) v kapacitách pro větší RD) a 4) umístěna stavba rodinného domu (rozhodnutí, SPIS, ZN.: MCBNLI/00710/2020/OSV/BI, Č.J.: MCBNLI/03209/2020/OSV/BI)

Pozn. Index podlažních ploch byl již zkonsumován v celé ploše mých pozemků. Nelze tak uvádět budoucí využití jakožto plochy zahrádek, pokud již na pozemcích existuje jiné využití, případně pokud je známa značná objektivní rozpracovanost.

V neposlední řadě uvádím, že nemám námitek a připomínek, pokud sousední vlastníci pozemků, zejména Statutární město Brno, podpoří rozvoj zahrádek na svých pozemcích. Tato jejich aktivita nebude v žádném případě v kolizi s mým konáním.

V Brně dne 22/6/2020

Podpis: .....



## **MMB/0330864/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je vysloven nesouhlas se zařazením pozemků vlastníka parc.č. 801, 802, 803, 804/1 a 804/2 v k.ú. Nový Lískovec do plochy zahrádek-I a požadavek na jejich zařazení do plochy s funkcí pro bydlení B/r2. Pozemky jsou podle platného ÚPmB součástí návrhové plochy čistého bydlení.

Pozemek je podle platného ÚPmB součástí návrhové plochy čistého bydlení a podle katastru nemovitostí je druhem pozemku zahrada na kterém je umístěna stavba pro rodinnou rekreaci. Jedná se o lokalitu stávajících zahrádek. Již zpracovatelem konceptu Územního plánu města Brna byla tato lokalita s nenaplněnou návrhovou plochou bydlení zvážena a vyhodnocena v souladu se zadáním a následně ve všech třech variantách konceptu namísto plochy bydlení byla vymezena vždy jako plocha zahrádek. Zdůvodněním bylo především problematické dopravní napojení. Konfigurace terénu (výškové poměry) neumožňuje výstavbu komunikace v prodloužení stávající ulice Oldříšky Keithové, která by svými parametry odpovídala možnosti dopravní obsluhy zástavby. Alternativní možnost příjezdu k pozemkům je od severozápadu přes lesní pozemky, což je však v rozporu s vyhláškou č. 501/ 2006 Sb., § 20, odst. (3) a (4), o napojení ploch na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

V rámci Pokynů pro zpracování Návrhu Územního plánu města Brna (Návrhu ÚPmB) schválených v RMB v území MČ Brno – Nový Lískovec byl rovněž schválen pokyn: "Lokalitu zahrádek nad svahem u ulice Oldříšky Keithové (nad rozvojovou lokalitou NL-5) řešte jako plochu zahrádek I/-z dle všech variant konceptu a v souladu se změnou ÚPmB B 72/15-I (44. soubor), která prověřuje možnost změny funkčního využití ploch za účelem využití pro individuální rekreaci (dle skutečného stavu), se zohledněním § 102 stavebního zákona týkajícího se náhrad za změnu v území." Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB.

Zpracovatel tedy vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů, konkrétně Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (ERA, 2018).

Z prověřovací Územní studie Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (2018), která analyzovala stávající stav zahrádkářských lokalit na území města a potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB v této lokalitě (č.207) pro účel využití - plochy zahrádek s objekty pro individuální rekreaci charakteru zahradní chaty. Toto řešení návrh nového ÚPmB převzal. Studie vyhodnotila lokalitu jako lokalitu i s vysokou ekonomickou náročností pro technickou infrastrukturu a pozemkovými problémy.

Úkolem územního plánování je podle §19 stavebního zákona, odst. (1) zejména zjišťovat a posuzovat stav území a zároveň prověřovat a posuzovat potřebu změn v území. Lokalita je dlouhodobě nevyužita pro výstavbu bydlení především z důvodu chybějícího dopravního napojení lokality na veřejně přístupnou komunikaci. Převážná část pozemků, která je podle Návrhu ÚPmB součástí předmětné plochy zahrádek je ve vlastnictví statutárního města Brna nebo v jeho spoluvlastnictví.

Pro informaci uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) je pro případné stávající stavby stanoven: " Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní

*jsou podmíněně přípustné za daných podmínek..... (viz příslušná textová část)". A také platí "Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy."*

*V souladu s výše uvedeným, z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy není účelné a opodstatněné měnit funkční využití plochy zahrádek, která aktuálně nejlépe reflektuje stávající - lokalita s menšími pozemky a drobnými chatami především zahradních chat a objektů pro rekreaci využívaných pro zahrádkářskou činnost či individuální rekreaci (lze konstatovat, že po dobu platnosti stávajícího ÚPmB nebylo naplněno funkční využití pro bydlení), ale i požadované funkční využití daného území, kde aktuálně není vhodné zintenzivňovat využití území.*

491



### NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje
Identifikační údaje podatele		Datum dne: 24-06-2021	
Fyzická osoba/právnícká osoba		033 0880	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]		
Datum narození/ Identifikační číslo	[REDACTED]		
Trvalé bydliště/ sídlo	[REDACTED]		
E-mail:	tel. č.		
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území KOTIČIN parc. č. [REDACTED]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	KOTIČIN		
Katastrální území	KOTIČIN		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	KN-3 KN-8		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)			
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh.....1..... celkový počet stran všech příloh.....3.....			
PŘIKLADAT NÁMITKY/PŘIPOMÍNKY, RESPEKTIVĚ POTVRZENÍ PLATNOSTI NÁMITEK/PŘIPOMÍNEK PODANÝCH DNE 22/6/2020. ŽÁDAM JEDICH ZOHLEDNĚNÍ!			
V BENI dne 23/6/2021	Podpis: [REDACTED]		

\*nehodící se škrtněte

Došlo dne: 22.06.2020

Č.j. MMB:..... **NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**  
578:.....

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území Komín, parc č. [REDAKCE]

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky**

ANO - K textové části

ANO - Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Komín

Katastrální území

Komín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

lokality KN-3

a

lokality KN-8

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

přílohy:

ano

ne

**námítka/připomínka 1**

téma:

Průjezdnost lokality mezi ulicí Houškova a Kroftova (MČ Komín a MČ Žabovřesky)

text:

Nesouhlasíme s navrženým dopravní propojením mezi ulicemi Houškova a Kroftova. Požadujeme, aby toto propojení bylo z územního plánu vyjmuto, a aby např. byla o tuto plochu byla rozšířena lokalita Kn-3 nebo byla mezi lokalitou Kn-3 a stávající zástavbou instalována distanční zeleň s pěší stezkou.

odůvodnění:

Ulice Houškova je ulicí v obytné zóně. Ulice nesplňuje technické parametry pro jakékoliv zintenzivnění dopravy. Domy v ulici jsou napojeny na komunikaci bez chodníku (pozn. z nemovitosti se vstupuje přímo do komunikace) a po konstrukční stránce je komunikace stavěna výhradně pro obsluhu obytné zóny menšího rozsahu. Při současných dopravních problémech ve městě Brně hrozí, že při zřízení propojení bude toto propojení sloužit nejen k obsluze lokality, nýbrž jako objízdná alternativa řešení dopravní situace v ulici Hlavní a

Kníničská. Z obytné zóny se tak stane alternativní průjezdní ulice, což je zcela v rozporu s přáními všech obyvatel.

#### Návrh alternativy:

Lokalita Kn-3 tak může být řešena jako a) neprůjezdná, tj. že část lokality se napojuje na ulici Uhlířova a část lokality se napojuje na ulici Kroftova, nebo b) průjezdná propojením mezi ulicemi Uhlířova a Kroftova.

#### **námítka/připomínka 2**

##### téma:

Rozdělení lokality Kn-3 na dvě části - Kn-3a a Kn-3b.

##### text:

2 Nesouhlasíme se stávajícím vymezením lokality. Požadujeme, aby lokalita Kn-3 byla rozdělena na dvě části, na Kn-3a a Kn-3b. Lokalita Kn-3a by se nacházela mezi ulicemi Kroftova až po parcely p.č. [redacted] (k.ú. Komín) včetně. Lokalita Kn-3b by se nacházela od parcel p.č. [redacted] (k.ú. Komín) včetně po ulici Uhlířova a Pastviny. Každá s uvedených lokalit by měla svoji kartu lokality.

Pro plochu Kn-3a (a její kartu) pak požadujeme jednu obsahovou změnu, tj. že lokalita Kn-3a nebude při stavbě stavebně zásobována z ulice Houškova.

##### odůvodnění:

Lokalita Kn-3 je výškově velmi nesourodá. Mezi stávající zástavbou a rozvojovou lokalitou jsou výškové rozdíly v desítkách metrů. Může tak dojít ke zneužití a využití této terénní nerovnosti k intenzifikaci zástavby, kdy na místo pohodové zástavby rodinných domů vznikne v lokalitě nové sídliště. Developer v ulici Pastviny (v navrhované Kn-3b) již v minulosti v rámci zastaveného územního řízení prokázal své úmysly výstavby překračující únosné meze pro lokalitu. Celým problémem je totiž stanovení výškové úrovně +/-0m pro stanovení výšky objektu a s tím stanovení intenzity zástavby.

Stavební zásobování lokality Kn-3a z ulice Houškova je nemožné, přičemž již nyní je v ulici Houškova zamezena nákladní doprava nad 6,5t.

#### Návrh alternativy:

Pokud by nebylo možné kartu rozdělit na dvě karty, požadujeme rozdělit obsah karty na dvě samostatné části a stanovovat podmínky zástavby pro každou část samostatně.

#### **námítka/připomínka 3**

##### téma:

Stanovení podmínek pro Kn-3, respektive pro její část definovanou jako Kn-3b.

##### text:

3 Stávající nastavení výškové úrovně může být zneužito k významné intenzifikaci zástavby. Požadujeme nastavení výškové úrovně pro Kn-3b na hodnotu 1 (pozn. r1). Požadujeme stanovení maximálního počtu podlaží na maximálně 3 podlaží (pozn. součet nadzemních i podzemních podlaží). Požadujeme, aby stavba nesměla výškově přesáhnout výšku nejnižšího podlaží sousední nemovitosti pokud je rozdíl svahu (a umístění +/- 0 m každého objektu na sousedních pozemcích) vyšší než 10%.

Pro zachování jistoty, že lokalita nebude z důvodu terénní nerovnosti zneužita, požadujeme, aby výstavba v Kn-3b byla podmíněna zpracováním a schválením nového regulačního plánu.

##### odůvodnění:

Lokalita svým sklonem přímo vybízí ke zneužití v významné intenzifikaci zástavby. Developer již ostatně prokázal v zastaveném územním řízení, že je připraven postupovat s cílem nevhodné intenzifikace. Dle stávajícího nastavení budoucího územního plánu lze v lokalitě v krajním případě vystavět blokové bytové domy až o 7mi podlažích, což je nepřijatelné. Výškové rozlišení je již v současném územním plánu legálně zneužíváno k masivnější výstavbě. Příklady je možné nalézt např. na ulici Oldřišky Keithové (Nový Lískovec). Z uvedeného důvodu je vhodné zástavbu v navrhované ploše Kn-3b regulovat.

Návrh alternativy: ---

**námítka/přípomínka 4**

téma:

**4** Kn-8, a její napojení na ulici Řezáčova mezi hřbitovem a garážemi (pozn. zábor části hřbitova) **4**

text:

Požadujeme odstranění dopravního propojení na úkor hřbitova. Požadujeme, aby plocha hřbitova nebyla zmenšována, nýbrž zvětšována, až k severně sousedícím garážím.


odůvodnění:

Zásadně nesouhlasíme se zábořem hřbitovních ploch ve prospěch ploch jiných, dopravních, které neslouží žádné veřejné prospěšné dopravě, nýbrž k budoucí dopravě několika jedinců. Jedná se o absolutní popření úcty k minulosti. Zmenšování rozptylové loučky a hřbitova je absolutně nepřijatelným zásahem do lidské důstojnosti. Stovky rozptýlených mrtvých obyvatel nemohou být podkladem nové komunikace. Vznikem nové silnice taktéž dojde k narušení piety v místě, přičemž místo rozjímání a klidu si pozůstalí opět užijí městského hluku.

Hřbitov, jakožto místo posledního odpočinku obyvatel, je nejvýznamnějším místem veřejného zájmu v rámci zachování úcty ke konání našich předků a měl být maximálně možné chráněn veřejnými strategiemi.

Návrh alternativy: ---

V Brně dne ..... 22. 6. 2020

Podpis: 

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0330880/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Je vyjádřen nesouhlas s dopravním propojením mezi ulicemi Houškova a Kroftova. Propojení ulic Houškova- Kroftova plochou veřejných prostranství vychází ze zpracované územní studie (ÚS) Dopracování ÚS Komín-Zabovřesky: Lokalita pod Kozí Horou (zpracovatel knesl kynčl architekti, 10/ 2018). Tato ÚS dle schváleného využití slouží jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a pro rozhodování v území, kde je řešení ÚS v souladu s platným ÚPmB. MČ Brno-Komín v rámci svých připomínek uplatněných k upravenému návrhu pro opakovaném veřejném projednání (6/2021) vyjádřila s dopravním napojením rozvojové lokality Kn-3 v prodloužení ulice Houškova souhlas. Vlastní organizace dopravy v ploše veřejných prostranství pak záleží na organizaci dopravy v těchto plochách. Námítce tedy nelze vyhovět.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Věcný obsah námítky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, pořizovatel námítce znovu nevyhovuje a ponechá upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.

Lokalita Kn-3 je jednotně vymezena pro území určené pro zástavbu bydlení nízkopodlažního rezidenčního charakteru B/r2, není nutné lokalitu rozdělovat na 2 dílčí menší části. Sama karta lokality pro dané území neobsahuje podmínky, které by bylo nutno jednotlivě rozdělovat s platností pro severní část a jižní část území.

V upraveném návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání bylo posuzování výškové úrovně upřesněno, výška zástavby je vztažena k hlavnímu veřejnému prostranství, ke kterému je orientován hlavní vstup (adresní místo), zejména pro svažité území tím je dán jednoznačný výklad pro danou maximální výškovou úroveň.

ÚP nemůže stanovit podmínky pro organizaci dopravy při výstavbě v lokalitě. To přísluší řešení v rámci povolování staveb, proto nelze takové podmínky s omezením příjezdu z ulice Hlouškova do karty lokality zpracovat.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Vymezení návrhové plochy pro bydlení B/r2 v rozvojové lokalitě Kn-3 vychází z I. varianty Konceptu připravovaného ÚPmB, který byl upravován na základě Pokynů pro vypracování návrhu ÚPmB. Pokyny pro zpracování Návrhu ÚPmB schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Výšková úroveň 2 umožňuje výstavbu 3 až 10 metrů po hlavní římsu, což tedy jistě neumožní výstavbu objektů o sedmi podlažích. Z toho důvodu nelze vyhovět námítce.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Dopravní napojení lokality Kn-8 podél severní strany hřbitova přebírá Návrh nového Územního plánu města Brna z vydané změny č. B10/12-I/Z aktuálně platného Územního

MMB/0330880/2021  
Námítky

MMB/0330880/2021  
Námítky

*plánu města Brna. ZMB předložený návrh změny ÚPmB schválilo v červnu 2020. Námítce tedy nelze vyhovět.*





## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB</b> opakované veřejné projednání	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Jméno, příjmení / Název společnosti		Došlo dne: 24-06-2021	
Datum narození/ Identifikační číslo		Č.j. MMB: 033 0894	
Trvalé bydliště/ sídlo		Pril:	
E-mail:		tel. č.	
<b>Jsem - nejsem*) občan města Brna</b>			
<b>Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Brno, Nový Lískovec parc. č. [redacted]</b>			
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)</b>			
Městská část	Nový Lískovec		
Katastrální území	Nový Lískovec [610283]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Ulice Travní, plocha zahrádek ( např. Parcely [redacted] )		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	NL-2		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh...0.....			
<b>V návrhu územního plánu shledávám 2 nesrovnalosti, které nereflktují s aktuálním stavem.</b>			
<b>1-</b> Využití plochy zahrádek plánovaného územního plánu již neodpovídá stávajícímu využití. Aktuálně na ploše zahrádek existuje několik budov vedené jako rodinné domy pro plnohodnotné bydlení a ploch se zastavěnými objekty o výměře nad 40 m <sup>2</sup> (parcely [redacted] a další), z nichž některé jsou v majetku města Brna. Výměra nad 40 m <sup>2</sup> , stejně jako využití plochy pro bydlení je dle textové části návrhu nového územního plánu nepřipustný (viz závazná textová část 6.3.3.14). Návrh nového územního plánu vnímám jako zmatečný a diskriminující pro mne a okolní vlastníky. Přehlíží se stávající stav v území, kde jsou tyto stavby již povoleny. <b>Požaduji, aby byly tyto plochy zahrádek zařazeny do ploch bydlení, jelikož navazují na sousední stavební plochy bydlení a některé z nich již jsou vedeny jako plochy bydlení se způsobem využití „rodinný dům“ (přímý rozpor regulativu s návrhem).</b> Například druh pozemku parcely [redacted] je v platném územním plánu veden jako plocha pro bydlení, v návrhu ÚP je změněn z plochy bydlení na plochu zahrady, avšak v rámci tohoto pozemku stojí budova s parcelním číslem [redacted] o rozloze 157 m <sup>2</sup> vedená jako rodinný dům, což je na ploše zahrádky nepřipustné. Toto je v přímém rozporu se stavebním zákonem, kdy zastavěná plocha a nádvoří v zahrádkářské oblasti převyšuje 40 m <sup>2</sup> . Totožný případ změny se udál s parcelou [redacted] která sousedí s parcelami druhem zastavěných ploch			

1

1

1 a nádvoří s parcelními čísly [redacted] o rozlohách 890 m<sup>2</sup> a 27 m<sup>2</sup>. Způsob využití je vedený jako rodinný dům. 1

2- V návrhu i aktuálním stavu je obslužná komunikace (dále jen „ulice Travní“) vedena na ploše krajinné zeleně. Ulice Travní již dnes slouží jako obslužná komunikace pro plochy bydlení a zejména pro plochy zahrádek, ke kterému už není určena (viz závazná textová část 6.3.3.15). Regulativ plochy krajinné zeleně umožňuje zajišťovat dopravu pouze pro svoji plochu. **Požaduji proto změnu v návrhu pro plochu krajinné zeleně ulice Travní na plochu dopravní infrastruktury.** 2

1 Z výše uvedených skutečností rozporuji aktuální i navrhovaný stav územního plánu, který nerespektuje aktuální reálný stav ploch zahrádek, neodpovídající stávajícímu využití (rodinné domy určené k celoročnímu bydlení). Dále parcely [redacted] a další obsahují zastavěná území nebo budovy o výměře větší než 40 m<sup>2</sup>, kde Statutární město Brno je nájemcem, nebo vlastníkem nebo jiným způsobem spojeno s těmito parcelami v katastru nemovitostí. Očekávám, že Statutární město Brno, jenž je zřizovatel Kanceláře architekta města Brna vyhotovující nový územní plán, půjde příkladem a sjedná kroky k nápravě v novém územním plánu. Pro mne vyhovující varianta by byla změna ploch zahrádek na plochy bydlení, která by odstranila výše zmiňované konflikty mezi plochami a navázala na již okolní zastavěné, schválené nebo navrhované plochy bydlení. 1

V Brně dne 24.6.2021

Podpis: [redacted] .....

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0330897/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s plochou zahrádek a požaduje plochu bydlení.

Celé řešené území města je rozděleno bezzbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Plochy s rozdílným způsobem využití mají zpravidla v zastavěném území a zastavitelných plochách stanovenou specifikaci prostorového uspořádání a výjimečně i specifikaci způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítko výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a odůvodněných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítko výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší 6,5 m.

Na základě výše uvedeného tak byly předmětné pozemky v k.ú. Nový Lískovec v Návrhu ÚPmB agregovány do plochy zahrádek "I", nicméně dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "...Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné...", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole....". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněně přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).

Na základě uvedeného je vymezení plochy zahrádek v předmětném území v k.ú. Nový Lískovec odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

*Vzhledem k měřítku výkresů a rozměrům předmětné komunikace (viz odůvodnění námítky č.1) byla tato agregována do dané plochy krajinné zeleně, nicméně dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a proto není důvodné toto vymezení měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.*

434

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Fyzická osoba/právnícká osoba

Došlo dne: 24-06-2021

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Č.j. MMB: 033 09 09

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídl

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
katastrální území Brno, Nový Lískovec parc. č. [redacted]

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

Městská část

Nový Lískovec

Katastrální území

Nový Lískovec [610283]

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

NL-2

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

V návrhu územního plánu shledávám 2 nesrovnalosti, které nereflktují s aktuálním stavem.

1- Využití plochy zahrádek plánovaného územního plánu již neodpovídá stávajícímu využití. Aktuálně na ploše zahrádek existuje několik budov vedené jako rodinné domy pro plnohodnotné bydlení a ploch se zastavěnými objekty o výměře nad 40 m<sup>2</sup> (parcely [redacted] další), z nichž některé jsou v majetku města Brna. Výměra nad 40 m<sup>2</sup>, stejně jako využití plochy pro bydlení je dle textové částí návrhu nového územního plánu nepřipustný (viz závazná textová část 6.3.3.14).

Návrh nového územního plánu vnímám jako zmatečný a diskriminující pro mne a okolní vlastníky. Přehlíží se stávající stav v území, kde jsou tyto stavby již povoleny. Požaduji, aby byly tyto plochy zahrádek zařazeny do ploch bydlení, jelikož navazují na sousední stavební plochy bydlení a některé z nich již jsou vedeny jako plochy bydlení se způsobem využití „rodinný dům“ (přímý rozpor regulativu s návrhem).

Například druh pozemku parcely [redacted] je v platném územním plánu veden jako plocha pro bydlení, v návrhu ÚP je změněn z plochy bydlení na plochu zahrady, avšak v rámci tohoto pozemku stojí budova s parcelním číslem [redacted] o rozloze 157 m<sup>2</sup> vedená jako rodinný dům, což je na ploše zahrádky nepřipustné. Toto je v přímém rozporu se stavebním zákonem, kdy zastavěná plocha a nádvoří v zahrádkářské oblasti převyšuje 40 m<sup>2</sup>.

Totožný případ změny se udál s parcelou [redacted] která sousedí s parcelami druhem zastavěných ploch

1 a nádvoří s parcelními čísly [redacted] b rozlohách 890 m<sup>2</sup> a 27 m<sup>2</sup>. Způsob využití je vedený jako rodinný dům. 1

2 2- V návrhu i aktuálním stavu je obslužná komunikace (dále jen „ulice Travní“) vedena na ploše krajinné zeleně. Ulice Travní již dnes slouží jako obslužná komunikace pro plochy bydlení a zejména pro plochy zahrádek, ke kterému už není určena (viz závazná textová část 6.3.3.15). Regulativ plochy krajinné zeleně umožňuje zajišťovat dopravu pouze pro svoji plochu. **Požaduji proto změnu v návrhu pro plochu krajinné zeleně ulice Travní na plochu dopravní infrastruktury.** 2

1 Z výše uvedených skutečností rozporuji aktuální i navrhovaný stav územního plánu, který nerespektuje aktuální reálný stav ploch zahrádek, neodpovídající stávajícímu využití (rodinné domy určené k celoročnímu bydlení). Dále parcely [redacted] a další obsahují zastavěná území nebo budovy o výměře větší než 40 m<sup>2</sup>, kde Statutární město Brno je nájemcem, nebo vlastníkem nebo jiným způsobem spojeno s těmito parcelami v katastru nemovitostí. Očekávám, že Statutární město Brno, jenž je zřizovatel Kanceláře architekta města Brna vyhotovující nový územní plán, půjde příkladem a sjedná kroky k nápravě v novém územním plánu. Pro mne vyhovující varianta by byla změna ploch zahrádek na plochy bydlení, která by odstranila výše zmiňované konflikty mezi plochami a navázala na již okolní zastavěné, schválené nebo navrhované plochy bydlení. 1

V Brně dne 24.6.2021

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

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0330909/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s plochou zahrádek a požaduje plochu bydlení.

Celé řešené území města je rozděleno bezzbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (dále též „RZV“) podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Plochy s rozdílným způsobem využití mají zpravidla v zastavěném území a zastavitelných plochách stanovenou specifikaci prostorového uspořádání a výjimečně i specifikaci způsobu využití. Z důvodů zvoleného měřítko výkresů a podrobnosti Územního plánu byla stanovena minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>) a odůvodněných případech na 0,2 ha (2 000 m<sup>2</sup>) v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítko výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Pokud existují pozemky stejného účelu využití, ale tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla agregovány do jiných ploch RZV s jiným využitím. Vzhledem k měřítku výkresů nejsou zobrazovány jednotlivé pěší průchody a veřejná prostranství užší 6,5 m.

Na základě výše uvedeného tak byly předmětné pozemky v k.ú. Nový Lískovec v Návrhu ÚPmB agregovány do plochy zahrádek "I", nicméně dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "...Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné...", a také "Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole....". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněně přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).

Na základě uvedeného je vymezení plochy zahrádek v předmětném území v k.ú. Nový Lískovec odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

*Vzhledem k měřítku výkresů a rozměrům předmětné komunikace (viz odůvodnění námítky č.1) byla tato agregována do dané plochy krajinné zeleně, nicméně dle obecných podmínek využití území Návrhu ÚPmB lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a proto není důvodné toto vymezení měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne 24-06-2021

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

418

CJ. MMB: 033 09 20  
Příl.:

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0330920/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:

### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Kohoutovice

parc. č.

spoluvlastník



mmh1ac7d7f1f88

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

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Ke-8

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh / celkový počet stran všech příloh 1

Parcelní číslo - žádám o změnu plochy pro veřejnou vybavenost na plochu smíšenou C/r2.

Území se nachází v oblasti bez přímého sousedství na okolní zástavbu. Smíšená plocha pro obchod a služby a drobné sportovní aktivity a pod. může společně s areálem Myslivna a sousedícími plochami sloužit ke sportovní rekreacnímu charakteru území.

V Brně dne 19.6.2021

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0330920/2021**

***Námítka***

**Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Vymezení rozvojové lokality Ke-8 vychází z Konceptu (vymezeno ve všech 3 variantách) a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Vymezení plochy pro veřejnou vybavenost má kontinuitu již v platném ÚPmB, ve kterém je na předmětném pozemku vymezena plocha pro veřejnou vybavenost, což vychází i ze změny původního ÚP č. B/53/15-0/Z (Opatření obecné povahy č. 6/2020, účinnost od 23. 9. 2020).*

*Z toho důvodu nelze vyhovět námítce.*

Došlo dne: 24-06-2021

417

Č.j. MMB: 033 0939  
Příloha

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

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

**Identifikační údaje podatele**

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0330939/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo



mmh1e<7d7f4f98

E-mail:

tel. č.

Jsem ~~nejsem~~<sup>\*</sup> občan města Brna

Jsem ~~nejsem~~<sup>\*</sup> vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území Kohoutovice parc. č. - spoluvlastník

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

parc. č.

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Ke-8

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy

počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 1

Parcelní číslo žádám o změnu funkční plochy z plochy pro veřejnou vybavenost C/r/2. Území se nachází v oblasti bez přímého sousedství s okolní zástavbou. Smíšená plocha pro obchod a služby a drobné sportovní aktivity apod. může společně s areálem Myslivna a sousedními plochami sloužit ke sportovní rekreačnímu charakteru území.

V Brně dne 19.6.2021

Podpis:

**MMB/0330939/2021**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Vymezení rozvojové lokality Ke-8 vychází z Konceptu (vymezeno ve všech 3 variantách) a z Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018.*

*Vymezení plochy pro veřejnou vybavenost má kontinuitu již v platném ÚPmB, ve kterém je na předmětném pozemku vymezena plocha pro veřejnou vybavenost, což vychází i ze změny původního ÚP č. B/53/15-0/Z (Opatření obecné povahy č. 6/2020, účinnost od 23. 9. 2020).*

*Z toho důvodu nelze vyhovět námitce.*

Došlo dne: 24-06-2021

Č.j. MMB: 033 11 85

Příl.:

460

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

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

## Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0331185/2021

listy:1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmh1a57d7f502a

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území 612553 OBŘANY

parc. č. [redacted]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

BRNO – MALOMĚŘICE A OBŘANY

Katastrální území

612553 OBŘANY

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

PARC. Č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Požadujeme změnu týkající se parc. č. [redacted] v upraveném návrhu (2021) zpět na změny uvedené v návrhu (2020). V návrhu (2020) byly pozemky parc. č. [redacted] uvedeny jako „zastavitelná plocha k bydlení – rezidenční nízkopodlažní s výškovou úrovní zástavby 3-10m. S touto změnou plně souhlasíme. V upraveném návrhu (2021) jsou tyto parcely vedené jako plocha zahrádek. S touto změnou nesouhlasíme.

Tyto parcely jsem získala v r. 2005 v dědickém řízení a ráda bych si na nich vybudovala domov pro svou tříčlennou rodinu. Přejeme si zůstat v Brně, kde máme rodinné, sociální a pracovní vazby. Manžel pracuje v IT a já jsem před nástupem na RD byla zaměstnána v Centru kardiovaskulární a transplantační chirurgie, kde usiluji o PhD titul. Momentálně bydlíme v pronajatém bytě 2+1 a současná situace s cenami bytů v Brně nám bohužel neumožňuje získat vlastní bydlení.

K těmto parcelám vede veřejná cesta a nejbližší rodinné domy jsou umístěny ve vzdálenosti do 50m. Pokud nebude možná změna na zastavitelnou plochu k bydlení, žádáme zahrnutí výše zmíněných parcel do rezervy lokality v b-12.

V BRNĚ dne 24.6.2021

Podpis: [redacted]

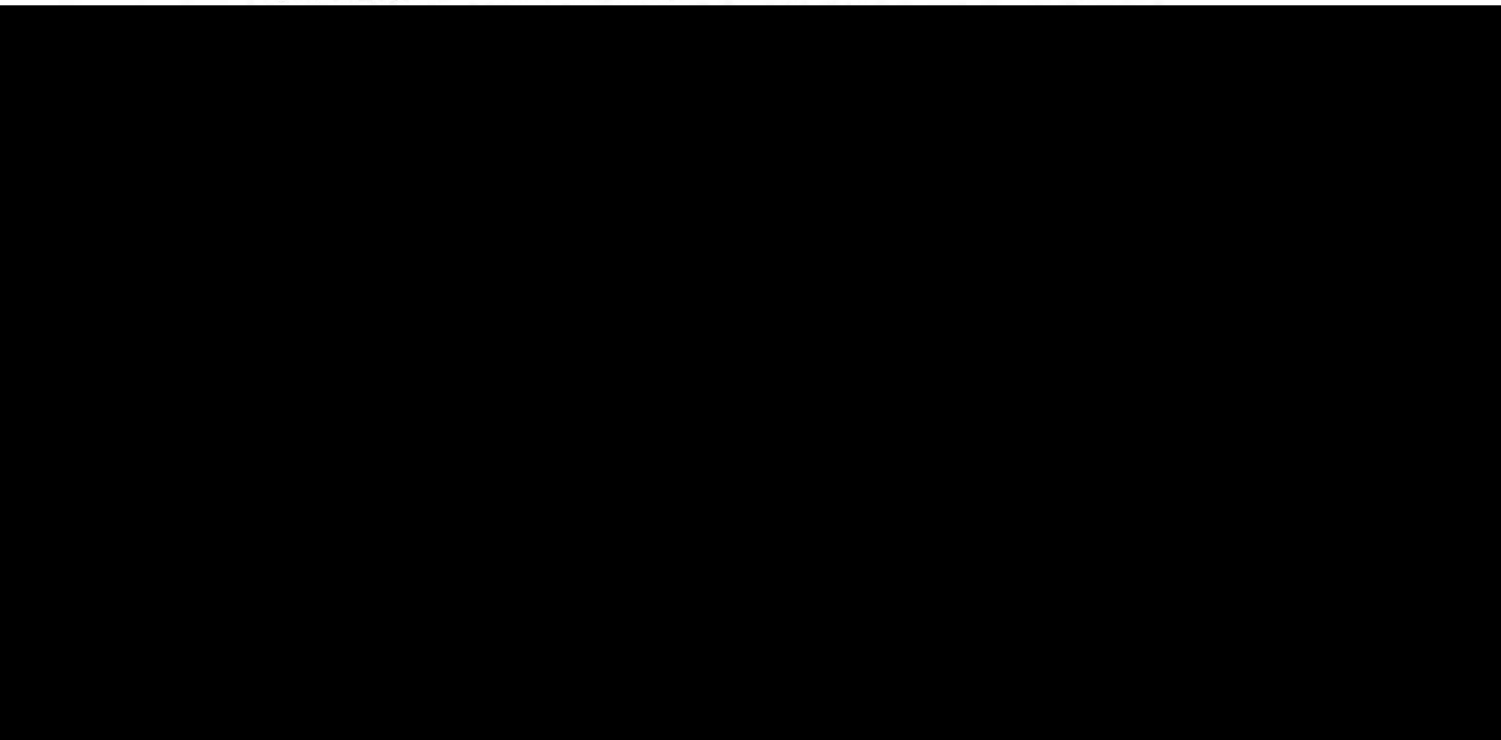
.....

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2021 10:23:30

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Oddělení územního plánování a rozvoje

Došlo dne 24-06-2021

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.06.2021 10:23:30



## **MMB/0331185/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*K redukci rozvoje na k. ú. Obřany a k převedení původních rozvojových lokalit Ob-1 a Ob-4 do územních rezerv B-12 a B-13 došlo na základě vyhodnocení výsledků projednání (námítek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020. Dílčí podnět na úpravu návrhu uplatnil u pořizovatele na základě doporučení RMB určený zastupitel, RNDr. Filip Chváta, Ph.D., radní pro územní plánování, který tímto hájil veřejné zájmy na zmenšení původně navrhovaného rozsahu rozvoje MČ.*

*Pozemek je navíc součástí území, ke kterému při veřejném projednání byly doručeny nesouhlasy veřejnosti ke změně ze stávajícího nestavebního využití na návrhovou plochu, včetně nesouhlasu věcně příslušné MČ Brno - Maloměřice a Obřany (viz dílčí bod 1b s grafickou přílohou 1b v jejich podání Připomínek z 06/2020).*

*Proto byla v upraveném návrhu pro 1. opakované veřejné projednání tato část území vymezena jako plocha zahrádek (I) bez zahrnutí do vyznačené územní rezervy B-12.*

*Námítce nebude vyhověno, rozvoj pro funkci bydlení ani územní rezerva pro bydlení nebudou v daném území vymezeny.*




Došlo dne: 24 -06- 2021

Č.j. MMB: 033/11/21

Příl.:

416

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Upravený návrh nového ÚPmB, opako	
Identifikační údaje podatele		Statutární město Brno	
Fyzická osoba/právnícká osoba		Doručeno: 24.06.2021	
Jméno, příjmení / Název společnosti		MMB/0331191/2021	
Datum narození/Identifikační číslo		listy: 1	přílohy:
Adresa		struh:	lí/sv:
Jsem - nejsem*) občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou: Katastrální území ....., parc č. ....		
Upřesnění obsahu námítky/připomínky			
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování	
Městská část			
Katastrální území			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)			
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>	Text námítky: Podáváme námítky proti výstavbě bytových domů/bytového domu nebo jakékoliv jiné stavbě, která by zvýšila počet rezidentů nebo pracovníků v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, podle návrhu na nový územní plán Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu statutárního města Brna. Podáváme námítky proti uzavření ulice Majdalenky stavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ a znemožněním jednoduchého přístupu obyvatel Lesné v této městské části do přírody.		
- grafická příloha <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne - další přílohy	Odůvodnění/zdůvodnění: Výstavbou bytových domů na ulici Dusíkova a bytových domů Orion na ulici Majdalenky došlo k zahuštění zástavby v uvedené lokalitě. Výsledkem je zvýšená doprava v předtím klidné části města Brna, zvýšená hluchost a prašnost, nedostatek parkovacích míst, zahlcení prodejny Billa, což se zejména v době pandemie Covidu 19 projevovalo velmi negativně. Dalším zahuštěním bytovou výstavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ se negativní dopady projeví ještě výrazněji. Parcela v lokalitě Le-5 Majdalenky západ je v současné době poslední pozůstatek původní zeleně Lesné sloužící k rekreaci, oddychu a volnému výběhu psů. Stavební záměr MMB dále zahušťuje zástavbu v této již dnes stavebně předimenzované lokalitě, oproti architektonicky dobře řešené zástavbě původní Lesné. MMB by měl zamýšlenou lokalitu využít pro parkovou úpravu, nikoliv pro další navýšení obyvatel, rezidentů nebo/a pracovníků.		
V <i>Brno</i> dne <i>24.6.21</i>	Podpis: 		

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0331191/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s výstavbou v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ.*

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

*Výšková úroveň lokality byla stanovena na základě stávajícího výškového objektu - výškové rozpětí úrovně 4, tj. 9-22 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území. Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby. V procesu územního plánování není možno libovolně zasahovat do ústavně garantovaných vlastnických práv majitelů nemovitostí v obvodu obce a narušovat tak jejich právní jistoty a legitimní očekávání. Upozorňujeme také na skutečnost, že plochu není možné zastavět celou. Závazná textová část stanovuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro zastoupení zeleně – pro plochy smíšené obytné C platí minimální plošné zastoupení zeleně 30 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru. Plochy zeleně by tedy v lokalitě měly být ponechány. Karta rozvojové lokality Le-5 (viz příloha č. 1 Závazné textové části) navíc pro dané území stanovuje podmínku zajistit prostupnost územím, především ve směru východ-západ.*

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*

415



## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB</b> opakované veřejné projednání	
<b>Identifikační údaje podatele</b>		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		Datum dne: 24-06-2021	
Jméno, příjmení / Název společnosti	[REDACTED]	C.j. MMB: 033 15 64	
Datum narození/ Identifikační číslo		Příl: .....	
Trvalé bydliště/ sídl			
E-mail: [REDACTED]	tel. č. [REDACTED]		
<b>Jsem - nejsem*) občan města Brna</b>			
<b>Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou</b> katastrální území <b>Bosonohy</b> parc. č. [REDACTED] .....			
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)</b>			
Městská část	Bosonohy		
Katastrální území	Bosonohy [608505]		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	(předmětná lokalita)		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B-4		
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh..... celkový počet stran všech příloh.....			
Jako vlastník pozemku, který se v návrhu Územního plánu nyní uvažuje jako plocha zahrádek, ale nachází se zároveň v územní rezervě B-4 (bydlení), chci touto námítkou požádat o rozšíření návrhových ploch bydlení na mé parcele ale i v předmětné lokalitě. Zvýšit tak využitelnost stávajících funkčních ploch, které nyní s přísnými limity neumožňují využití ani pro individuální rekreaci.			
<b>ZDŮVODNĚNÍ:</b>			
Parcela v mém vlastnictví i celá lokalita je dobře napojená a přístupná ze stávající zpevněné asfaltové komunikace – ulice Křivánky a je v řešené lokalitě snadno rozšířitelná. Bylo by možné ji využít a napojovat se na ni oboustranně. V lokalitě již vedou veškeré potřebné sítě technické infrastruktury (kanalizace splašková a dešťová, elektrická energie), vodovod a plynovod jsou v bezprostřední blízkosti a je tedy možné je do přiléhající lokality prodloužit. Předmětné území již sousedí se stávajícími plochami pro bydlení a je tedy nachystáno na bezproblémové rozšíření tohoto funkčního využití do předmětné lokality, a umožnit tak lepší využití tohoto území.			
Na podzim roku 2020 byla schválena aktualizace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje a s nimi i trasa rychlostní silnice 43 (vycházející z Územní studie pro Brno a okolí). Právě nedořešený úsek rychlostní silnice 43 kolem Bosonoh byl důvodem k odmítnutí rozšíření ploch bydlení v této lokalitě. Jelikož je již tato trasa schválena, bylo rozhodnuto o její existenci, byla tím splněna podmínka a je tedy možné toto území vyjmout z rezervy.			
V <u>Brně</u> dne <u>24.6.21</u>	Podpis: [REDACTED]		

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0331567/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se ne vyhovuje*

#### **Odůvodnění:**

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

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

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0331576/2021  
listy: přílohy:1  
druh: lí/sv:



mmb1es7d2f510c

337  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

SAFICHEM ASSETS, a.s.

Datum narození/  
Identifikační číslo

24241261

Trvalé bydliště/  
sídlo

Vídeňská 104, 252 50 Vestec

E-mail:

tel. č.

Nejsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
katastrální území **Řečkovice** parc. č. **3465/1**

### Upřesnění obsahu námítky/přípomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/přípomínka)

Městská část

Řečkovice

Katastrální území

Řečkovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. 3465/1

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

P/v4

STABILITA:

stabilizovaná

KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV):

P

NÁZEV RZV:

plocha výroby a skladování

STRUKTURA ZÁSTAVBY:

volná

VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY:

9-22 m s lokální dominantou do 40 m

### Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

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

Vlastník pozemku č. 3465/1 v k.ú. Řečkovice obchodní korporace SAFICHEM ASSETS, a.s. Vídeňská 104, 252 50 Vestec tímto v souladu s ust. § 52 zákona č. 183/2006Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) podává tuto námitku k návrhu Územního plánu města Brna.

Vlastník pozemku nesouhlasí s plánovaným návrhem rozšíření lokálního biokoridoru LBK RE01 do ploch stávajících ploch výroby a skladování P/v4, a to v rámci jeho rozšíření na pozemek č. 3465/1 v k.ú. Řečkovice.

K danému rozšíření není žádný relevantní důvod a dané rozšíření výhradně na náš pozemek považujeme za diskriminační, když v předcházející části a následné části je koridor identicky úzký, a pouze na našem pozemku se má jednat o rozšíření na úkor našeho pozemku.

Na našem pozemku je podle připravovaného ÚPmB vymezeno rozšíření biokoridoru ÚSES, který je v současné době trasován podél vodního toku Ponávka, na část ploch vedených jako P/v4.

Současné využití našeho pozemku je:

<b>Plocha:</b> <u>stavební</u>
<b>Stabilita:</b> <u>stabilizovaná</u>
<b>Funkce:</b> <u>plocha pracovních aktivit</u>
<b>Funkce kód:</b> P
<b>Funkční typ:</b> <u>plocha pro průmysl</u>
<b>Funkční typ kód:</b> PP

S ohledem na současný stav našeho pozemku není důvod měnit způsob jeho využití a nebo jej jiným způsobem znehodnocovat, neboť celý náš pozemek je v současné chvíli využíván v souladu s jeho účelem.

Dle připravovaného ÚPmB plochy, které jsou dotčeny překryvem ploch ÚSES mají specificky stanovené podmínky využití pro ty části ploch s rozdílným způsobem využití, jež je dáno potřebou ochrany daných území před nevhodnými zásahy, které by výrazně znesnadnily či zcela znemožnily vytváření funkčního ÚSES. Stanovené podmínky jsou zacíleny především na případné změny využití území a na umístování staveb. Přípustnost umístění staveb do vymezených ploch ÚSES je podmíněna posouzením jejich vlivu na aktuální a potenciální funkčnost ÚSES. Umístování staveb do vymezených ploch ÚSES by mělo být výrazně regulováno, kromě vlivu na funkčnost ÚSES, též s ohledem na míru jejich vlivu na ekologickou stabilitu území.

#### Odůvodnění:

Pokud by došlo k plánované změně, bude to pro naši společnost znamenat značný zásah do majetkové sféry naší společnosti, jelikož by došlo k omezení možnosti využití pozemků v našem vlastnictví, s čímž zásadně nesouhlasíme a museli bychom řešit odpovědnost za újmu takto způsobenou naší společností.

V předmětné lokalitě mezi železniční tratí a hranicí průmyslového areálu bývalé firmy Lachema protéká vodní tok Ponávka. Ten byl již ve stávajícím platném územním plánu veden jako plocha krajinné zeleně, nestavební. Celý pozemek toku byl součástí lokálního biokoridoru, jako liniového prvku tzv. Územního systému ekologické stability (ÚSES).

V připravovaném ÚPmB je daný biokoridor (LBK RE 01) rozšířen částečně i do plochy výroby skladování, která zahrnuje pozemky ve vlastnictví společnosti SAFICHEM ASSETS, a.s.

Zpracovatel tento krok odůvodňuje snahou o rozšíření zeleně, nicméně takto koncipovaný návrh zcela opomíjí budoucí spory, a to zejména případnou povinnost naší společnosti daný biokoridor vybudovat a udržovat, nebo majetkoprávní řešení části daného pozemku (odkup městem) a dále také spor o zajištění přístupu k danému koridoru přes pozemek naší společnosti.

S ohledem na skutečnost, že naše společnost nemá zájem jakkoliv zmenšovat svůj majetek, tj. pozemek, který teď celou svou plochou plní funkci průmyslového areálu a slouží k výrobě a skladování, či jeho část prodávat, považujeme navrhovanou změnu části našeho pozemku za nedůvodnou a nesprávnou.

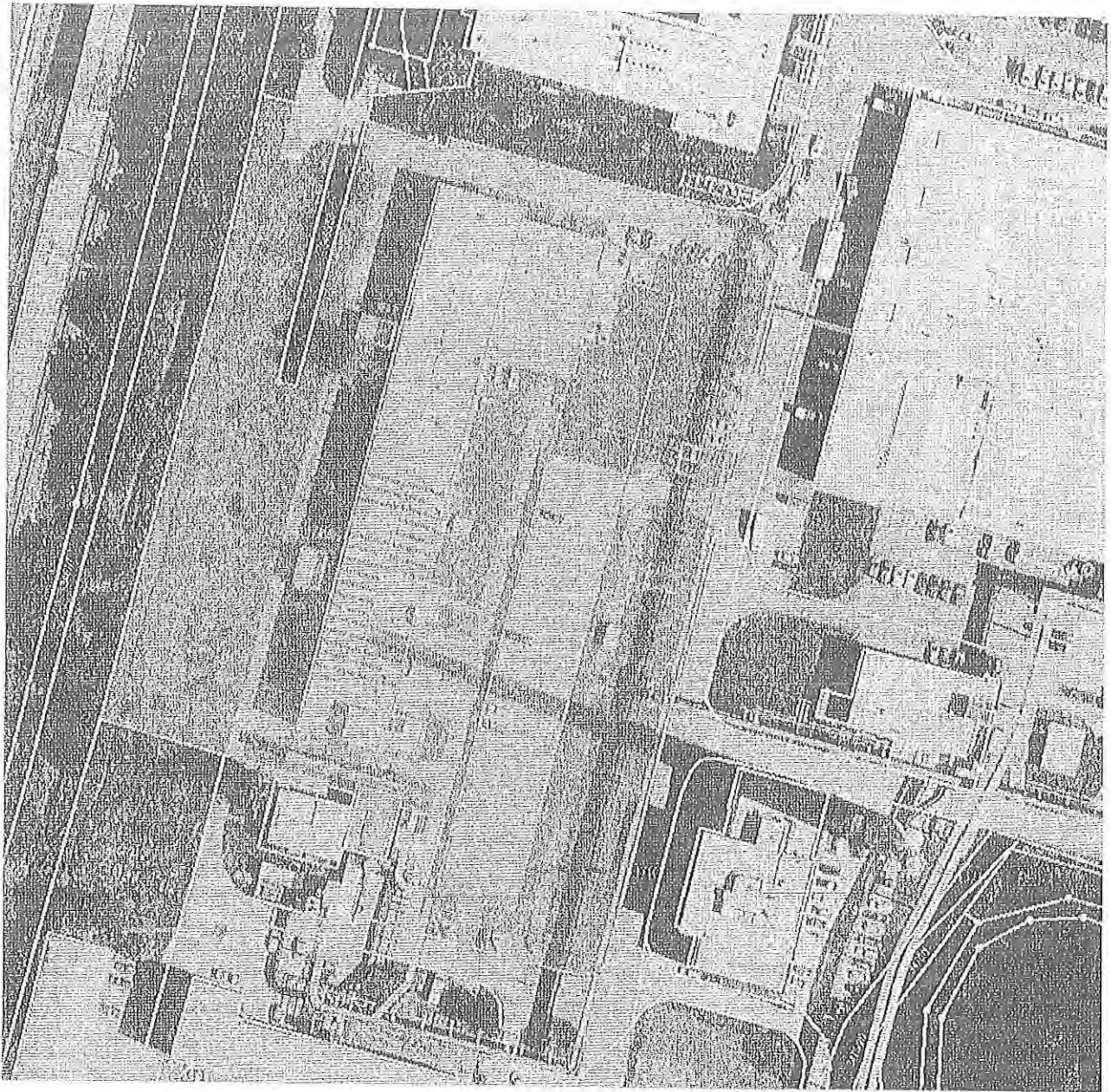
Současně považujeme i za nedůvodné zahrnout část našeho pozemku do daného biokoridoru jako jedinou výjimku po délce vodního toku Ponávky v dané oblasti.

**S ohledem na výše uvedené požadujeme zrušit návrh rozšíření biokoridoru ÚSES (LBK RE 01) na pozemek 3465/1, k.ú. Řečkovice, který je v našem vlastnictví.**

Ve Vestci dne 23. června 2021

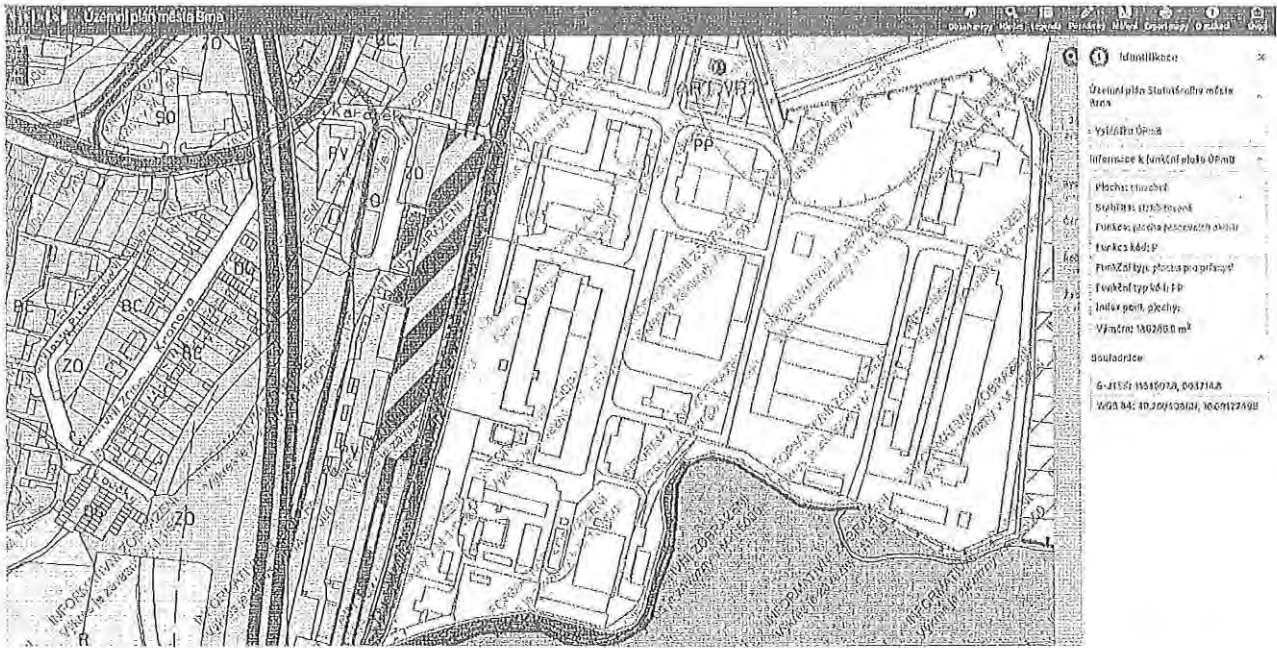
*Přílohy:*

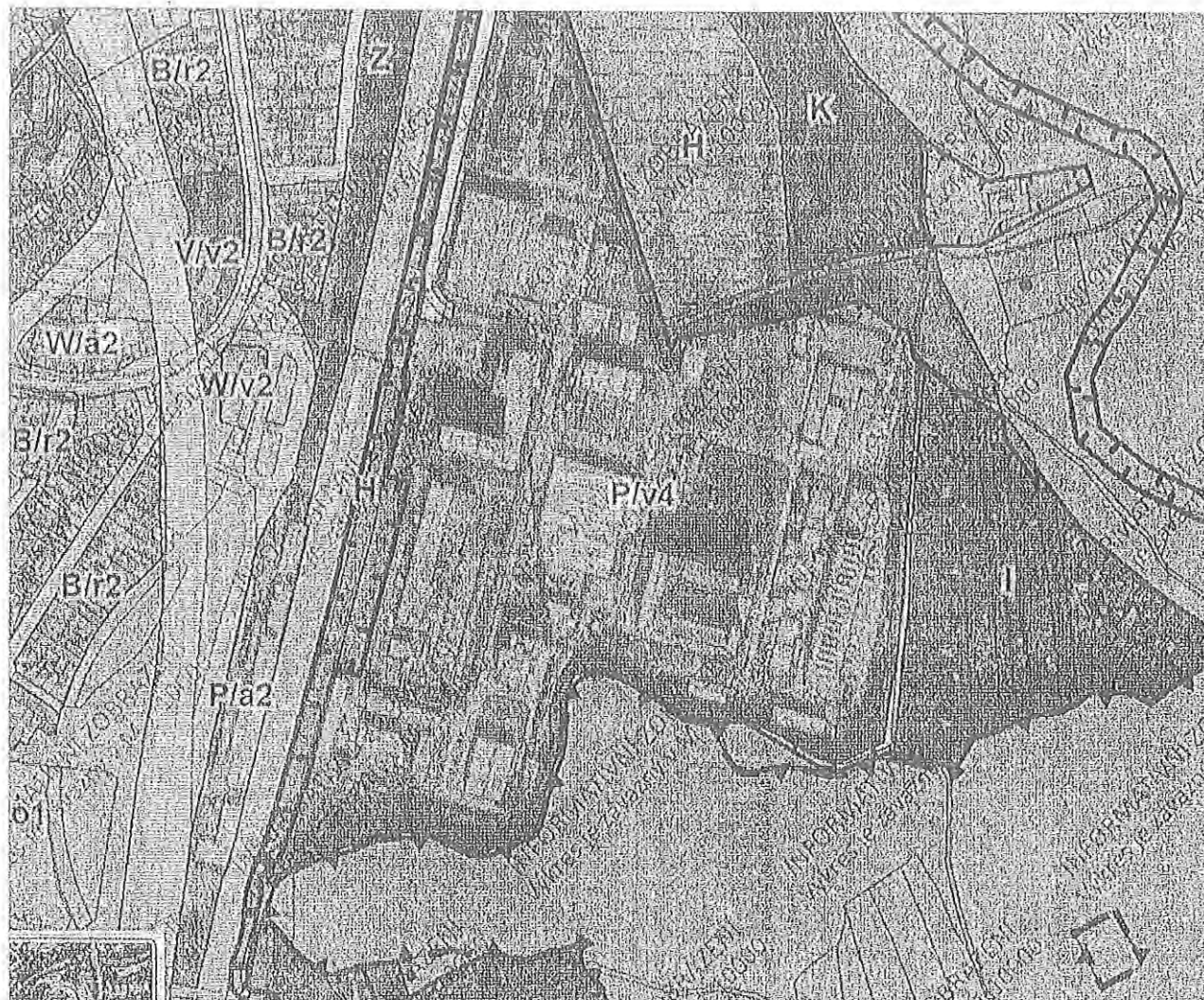
1. Katastrální mapa
2. Grafické znázornění současného územního plánu města Brna
3. Grafické znázornění plánovaného územního plánu města Brna
4. Letecký snímek dané území
5. Grafické znázornění plánovaného biokoridoru



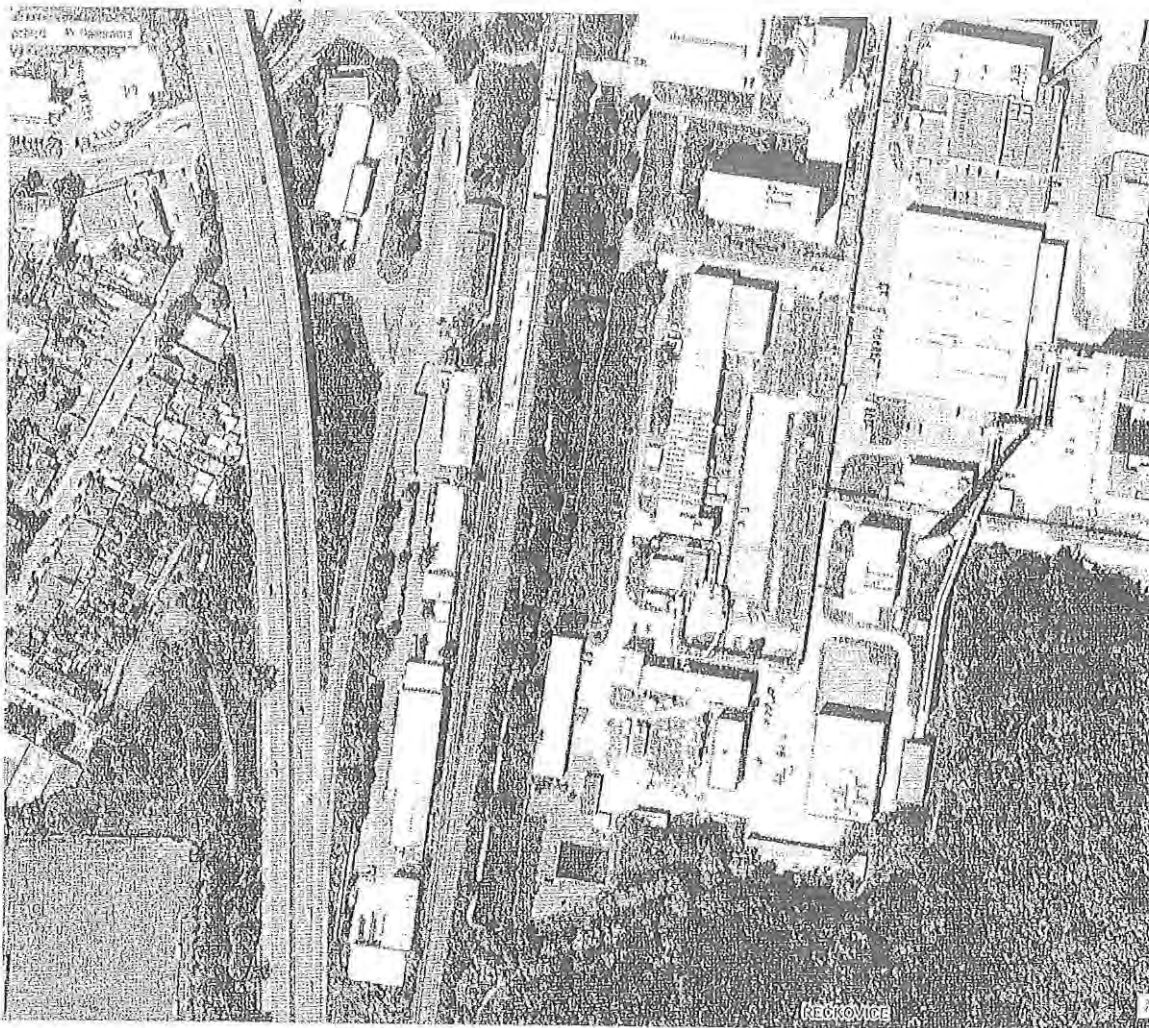


Současný územní plán Města Brna

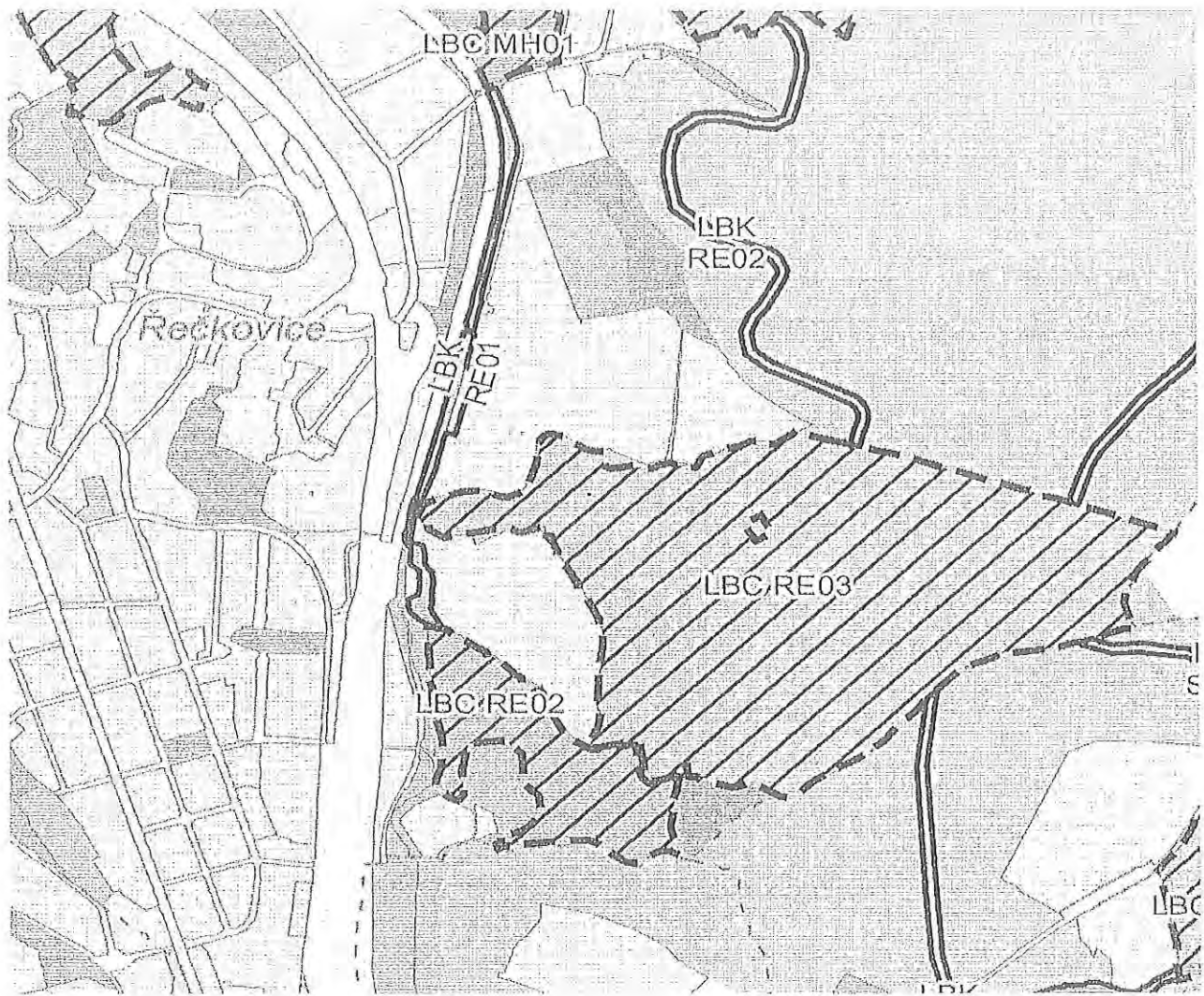




*Letecký snímek daného území*



Plánovaný biokoridor



## **MMB/0331576/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezeným skladebným prvkem územního systému ekologické stability (ÚSES).

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

V Návrhu ÚPmB je v předmětné lokalitě tj. podél vodního toku Ponávky v k.ú. Řečkovice zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB také vymezeny prvky ÚSES) a v souladu s právními předpisy navržen překryvný režim územního systému ekologické stability (ÚSES) – lokální biokoridor LBK RE01. ÚSES je v předmětné lokalitě také vymezen a zejména rozšířen na základě aktuálně zpracovaného podkladu - Plánu ÚSES pro k.ú. Medláanky, Řečkovice, a Mokrá Hora, Ivanovice, Jehnice a ořešín (Ageris, 2019), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Řečkovic (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétním místě vymezil jednu z větví místního ÚSES ("Větev Ponávka"), která má hydrofilní charakter a je vázána na tok Ponávky a její údolní nivu. Předmětný biokoridor propojuje příslušná lokální biocentra, v daném případě LBC MH01 (jedná se o biocentrum Mokrohorské louky, které patří mezi první zrealizované biocentrum na území města Brna) a LBC RE02, a umožňuje tak migraci organismů (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině).

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití; tedy pokud to územní podmínky umožňují např. stavební pozemky bez intenzivní zástavby také přes plochy stavební a to zejména v lokalitách, ve kterých by jinak nejvhodnější plochy pro realizaci ÚSES, tedy plochy zeleně resp. nestavební, samostatně vymezené vytvořily tzv. "podměrečné" plochy, což není dle koncepce stanovené novým ÚP žádoucí a účelné.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není důvodné měnit vymezení předmětného skladebného prvku ÚSES, který je v lokalitě vymezen v souladu s právními předpisy, metodikou pro vymezení ÚSES a aktuálními podklady.



bc08es7d2b8693

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0331584

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

410

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

změny hraničního plánu  
dle lokality Be-41 podíl ulice  
Jihlavská

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0331587/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa



mb1es7d7f5114

Jsem - nejsem\* občan města Brna

Jsem - nejsem\* vlastníkem pozemků nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou

Katastrální území Bohunice, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

Bohunice

Katastrální území

Bohunice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)



Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

NEsouhlasím s likvidací areálu včetně  
vybudování 163 garáží.  
požadují zachovat stávající usazení  
plán, ponechat dostatečné jedno-  
patrové garáže a parkovací  
a zastavěný lesopark.

Plochy pro zelení jsou typickým  
problemem udávajícím charakter města.  
strany rozumněji zlepší  
mikroklima.

NEsouhlasím s plánovaným  
vybudováním nové bytové zástavby  
v místě odvozcíků garáží a lesoparku.  
Došlo by ke složení  
zastupitelstva.

- grafická příloha
- ano
- ne
- další přílohy

V Brně dne 23.6.2021 Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0331587/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel nesouhlasí s vybudováním nové bytové zástavby na předmětné ploše a s tím související likvidací garáží, které se na předmětné ploše v současnosti nachází, neboť by tím dle podatele došlo ke zhoršení životního prostředí v lokalitě. Podatel požaduje předmětnou plochu vymezit dle platného ÚPmB (plochy hromadné odstavné a parkovací garáže; plochy městské zeleně a smíšené plochy obchodu a služeb) a na předmětné ploše ponechat nízkopodlažní objekty garáží a lesopark.

Předmětná plocha se nachází podél ulice Jihlavská, která by v budoucnu mohla mít podobu významné městské třídy. Z toho důvodu je zde navržena plocha smíšená obytná (C), která tento charakter podpoří a doplní chybějící uliční frontu. Existující garáže je však v rámci předmětné plochy možné zachovat nebo integrovat do budoucích záměrů.

Oproti platnému ÚPmB a taktéž oproti prvnímu návrhu ÚPmB (Návrh 2020) došlo v aktuálním návrhu ÚPmB (I. Upravený návrh 2021) k vymezení samostatných ploch městské zeleně (zachování lesoparku) na úkor původně plánovaných zastavitelných ploch. Zároveň u zastavitelné plochy C/k3 platí, že plošné zastoupení zeleně zde musí být minimálně 30 % z disponibilního pozemku stavebního záměru. Z toho je jasně zřejmé, že ke zhoršení životního prostředí by v předmětné lokalitě dojít nemělo.



mmh1es7d2f513d

458

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídl

E-mail:

tel. č

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem **vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou**  
katastrální území **MEDLANKY** parc. č. **████████** + stavba Evid.č **████████**

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Medlánky

Katastrální území

Medlánky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Parcela **████████**

Stavba evid.č **████████**

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

K. Medlánecký kopec

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 3

#### NAMÍTKA

Jako vlastník uvedených pozemků a budovy k rodinné rekreaci s pohoršením zjišťuji, že moje předchozí námítka a odůvodnění nadále není respektována.

Jako vlastník výše uvedených nemovitostí a současně nemovitostí, která se předává z generaci **████████** na generaci po takřka více než 100 let opakovaně, a **absolutně nesouhlasím s návrhem zařazení mých pozemků do oblasti navrhované plochy krajinné zeleně K a proto opakovaně požaduji:**

1. Zrušit návrh plochy změn -plochy krajinné zeleně K na mojích pozemcích a stavbě a nahradit je v souladu s historickým a skutečným stavem tj stabilizované plochy zahrádek se stavbou k rodinné rekreaci.
2. Moje námítky požadují řádně vyspořádat v souladu jako vlastník uvedených pozemků a stavby



## Odůvodnění pro UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB, opakované veřejné projednání:

Dle Textové části odůvodnění „Návrh pro opakované veřejné projednání jsou v kap. 5.9.4.2 „Plochy krajinné zeleně umístěny na území města především s ohledem na:

- Stávající rozmístění ladem ležících nebo extenzivně zemědělsky využívaných ploch na území města;
- Potřebu zabezpečení kvalitního přírodního prostředí na území města i mimo souvislejší lesní celky a komplexy;
- Vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability;
- Potřebu zabezpečení protipovodňové ochrany;
- Potřebu zatraktivnění některých dosud neurbanizovaných, zároveň však veřejnosti omezeně přístupných území pro rekreační využití.

Vymezení stabilizovaných ploch krajinné zeleně je vázáno především na ladem ležící pozemky s bylinnou i dřevinnou vegetací nebo jen extenzivně využívané pozemky zemědělské půdy (trvalé travní porosty a zatravněné sady). Řada těchto ploch má značný ekologický význam, v některých případech zvláště jejich zahrnutím do chráněných území přírody.

Vymezení návrhových ploch krajinné zeleně je z velké části vázáno na řešení územního systému ekologické stability (vymezení v plochách biocenter a biokoridorů). Vysoká koncentrace návrhových ploch krajinné zeleně v jižní až jihovýchodní části města je také reakcí na stávající velmi nízký podíl ploch přírodního nebo přírodě blízkého charakteru v tomto prostoru s cílem zvýšit jeho přírodní a rekreační atraktivitu.“

### Zásadně proto namítám:

I/ Vymezení Ploch krajinné zeleně na pozemcích v mém osobním vlastnictví a ani na pozemcích zahrad ostatních tj. jižního a východního svahu Medláneckého kopce v upraveném návrhu ÚPmB **zásadně nekoresponduje s výše uvedeným principem nastaveným samotným pořizovatelem ÚP:**

- a. Můj pozemek ani pozemky zahrad jižního a východního svahu Medláneckého kopce neleží ladem, naopak usilovnou prací zahrádkářů vlastníků pozemků je kopec stále zelený kde hlavně vrchol kopce těsně pod povrchem je značně kamenitý a ještě zbytek pamětníků vzpomíná na donášení půdy vlastními rukami.
- b. Dle Zákona č. 221/2021 Sb.- Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon) dle §2 je zřejmé, že se naše zahrady se...**“Podílí na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu“!** Tento zákon vejde v účinnost 1.12.2021 a bude pro naši argumentaci silně využíván vlastníky v případném právním řízení!
- c. Leží mimo vymezené skladebné části územního systému ekologické stability!
- d. V této lokalitě prokazatelně není třeba zajistit protipovodňovou ochranu!
- e. Lokalita je po několik století urbanizovaná a zahrady jsou součástí této urbanizace s tím, že soukromé pozemky nemohou být ani v budoucnu veřejně přístupné.
- f. Můj pozemek ani ostatní zahrady jižního a východního svahu Medláneckého kopce **nejsou** ladem ležící pozemky s bylinnou i dřevinnou vegetací nebo jen extenzivně využívané pozemky zemědělské půdy (trvalé travní porosty a zatravněné sady)!
- g. Naše lokalita se **nenachází** v jižní až jihovýchodní části města!

2/ Dle Zákona č. 221/2021 Sb. - Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon) je zřejmé, že:

Zahrádkářskou činností obecně rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úpravu, a zahrádkářská činnost má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se také na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu viz níže.

#### § 2

##### Zahrádkářská činnost

Zahrádkářskou činností se rozumí veřejně prospěšná činnost zaměřená na pěstování ovoce, zeleniny, květin, užitkových nebo okrasných rostlin, jejich další zpracování nebo úprava. Zahrádkářská činnost se podílí na zachování a ochraně zemědělského půdního fondu, přispívá k zadržování vody, zmírnění dopadu klimatických změn a podporuje druhovou rozmanitost v krajině, má výchovný a estetický aspekt pro utváření vztahu k přírodě mladé generace. Podílí se na ochraně přírody, životního prostředí a pestrosti krajinného rázu.

#### § 3

##### Veřejná prospěšnost zahrádkářské činnosti

Zahrádkářským spolkem je veřejně prospěšný spolek<sup>1)</sup>, který vykonává zahrádkářskou činnost podle tohoto zákona prostřednictvím svých členů zpravidla v zahrádkářské osadě v souladu se svými stanovami a přispívá svou činností k dosahování obecného blaha (dále jen „spolek“). Tím není dotčeno ustanovení § 146 občanského zákoníku.

#### § 4

##### Kulturní hodnoty zahrádkářské činnosti a jejich zachování

Tradiční pěstování v České republice nepůvodních rostlinných druhů, specifikovaných v § 2 a 3, je součástí životního stylu pěstitelů a má nesporný celospolečenský význam. Vytvořené kolekce rostlin patří mezi kulturní hodnoty vytvořené na území České republiky ze soukromých zdrojů, které je potřeba chránit pro budoucí generace. Existuje nadnárodní celospolečenský zájem na zachování genetických zdrojů. Pěstování rostlin tohoto charakteru je společensky odůvodněné. Rostliny nepůvodních rostlinných druhů jsou vždy považovány za kulturní, uměle pěstované rostliny bez nutnosti prokazovat v České republice jejich původ.

3/ My zahrádkáři i rekreanti se na svých pozemcích jižního a východního svahu Medláneckého kopce aktivně snažíme i o chov včel, jejichž význam v přírodě je nezpochybnitelný pro udržení ekologické stability území v k.ú. Medláňky etc. Chov včel je při tom velmi ztrátový. Naším zájmem je přitom ekologicky podpořit jak naše zahrady, tak významnou krajinnou hodnotu celé lokality.

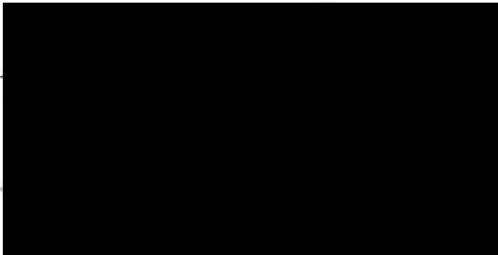
Sir David Attenborough, „jestliže včely vyhynou na naší planetě, populaci lidí zůstanou na přežití pouze 4 roky“ je to varovné a poučné pro nás všechny !

**A proto dnes myslíme na zítřek**

#### Závěr námítky:

Vymezení ploch mého pozemku i ostatních zahrad jižního a východního svahu Medláneckého kopce jako plochy krajinné zeleně je zcela zásadně v opozici současného vnímání zahrádkářství, individuální rekreace a především samotné definici ÚPmB, protože významně omezi naše práva a možnosti pro budoucí udržování a budování zázemí pro naše soukromé i veřejně prospěšné aktivity. Ani Stát Česká Republika, ani Město Brno není schopno zabezpečit hodnotu této lokality tak jako my, obyvatelé Medlánek. Žádná z veřejných institucí, jak se mnohokrát prokázalo, nedbá na stav lokality biocentra a pouze z aktivity medláneckých obyvatel se dá toto území stále považovat za velmi cenné. Přitom právě kombinace krajinné zeleně, vymezené v rámci navrhovaného biocentra spolu s plochami zahrad nebo individuální rekreace, jako nárazníkovou zónou obydlí, je tou nejcennější, pro ochranu krajiny a udržení její ekologické funkce.

Dále se odvolávám na níže uvedené, již poskytnuté námítky a připomínky s tím, že proti předloženému návrhu ÚP – upravené verzi, jsem připravena se bránit soudní cestou jak po faktické stránce, tak se zohledněním všech procesních chyb vašeho odboru a profesních chyb zpracovatelů dokumentace.

v kvart. dne 23.06.2021 Podpis: 

\*nehodící se škrtněte

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 24-06-2021

Č.j. MMB: 033 169A  
Příl.:MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídl

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou  
změnou

Katastrální území Medlánky, parc č. [redacted] + Stavba evid. c. [redacted]

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky

- K textové části
- Ke grafické části
- K procesu pořizování

Městská část

Medlánky

Katastrální území

Medlánky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

## Text námítky včetně ZDUVODNĚNÍ

přílohy:

- ano
- ne

## Námítka:

Vlastník dotčených nemovitostí v **žádném případě nesouhlasí** se zařazením lokality do kategorie „plochy krajinné zeleně“ a žádá o zařazení lokality do kategorie „Zeleň vlastníku parcel s objekty pro individuální rekreaci“ eventuálně „Stabilizované plochy zahrad“

## Odůvodnění:

Zařazení do kategorie „plochy krajinné zeleně naprosto neodpovídá současnému stavu. Využití dotčených ploch tímto způsobem nelze v budoucnu vynucovat, neboť by došlo k hrubému porušení práv vlastníků.

Vlastník uvedených pozemků je třetím generačním majitelem a navazuje na těžkou zemědělskou činnost svého dědy [REDAKCE] v prve polovině 20 století, který na skalnatý terén navozil hlínu, vyvedl externí zavlažovací systém až na vrchol kopce, vytvaroval terásky, a postavil jednoduchou zděnou stavbu pro vlastní potřebu i pro zpracování zahradních produktů. Taktéž vysadil ovocné stromy a pěstoval zeleninu pro místní trh atd atd...

Můj Otec [REDAKCE] byl pokračovatelem obhospodařování a údržby pozemku a věnoval se zahradnické činnosti celých 40 let svého života a napojil stavbu na elektrickou a vodovodní síť se samozřejmým zápisem nemovitosti v Katastru nemovitosti.

Následným majitelem jsem já **Mudr Eubica Maršová**. Vzhledem na generační hodnotu a hlubokou úctu ke svým předkům se o majetek rodiny starám v duchu udržování zeleně zavlažováním a pěstováním okrasných a ovocných stromků a keřů a nutné údržby původní stavby určené k rodinné rekreaci.

Plně podporuji Námitku mých sousedů [REDAKCE] a dalších podepsaných sousedů, kteří nesouhlasí se zařazením lokality do kategorie „**Plochy krajinné zeleně**“ ale žádají o zařazení lokality do kategorie „**Plochy s Objekty pro individuální rekreaci**“

### **Cituji odůvodnění sousedů**

Zařazení do kategorie „plochy krajinné zeleně“ neodpovídá současnému stavu. Využití dotčených ploch tímto způsobem nelze v budoucnu vynucovat, neboť by došlo k hrubému porušení práv vlastníků. Vlastníci pozemků v této lokalitě dlouhodobě (v některých případech již po 3 generace) vykonávají drobnou zemědělskou činnost pro vlastní potřebu a na vlastní náklady pečují o zeleň.

Pro účely rekreace zde vlastníci celoročně využívají zděné chaty připojené k elektrické a vodovodní síti. Tyto objekty jsou řádně zkolaudované a zanesené v katastru nemovitostí. V některých případech zde mají vlastníci nahlášeno trvalé bydliště. Zahmutím oblasti do krajinné zeleně majitelům prakticky znemožňuje tyto stavby opravovat v souladu se zákonem a tím výrazně omezuje jejich vlastnická práva.

Z hlediska funkce v krajině zastávají naše zahrady prakticky stejnou funkci, jako novým územním plánem navrhovaná krajinná zeleň. Umožňují vsakování vody do půdy, poskytují životní prostor celé řadě živočichů, rostlin atd. Podíl zastavěné plochy je vůči zeleni minimální a možnost výstavby v této lokalitě je dále výrazně omezena ochranným pásmem přírodní památky Medlánecké kopce a také velmi svažitém terénem. Není tedy nutné se bát znehodnocení lokality masivní výstavbou (na rozdíl od lokality, která na jihu sousedí s našimi pozemky, kde je doposud pole, ale je zde plánovaná výstavba) ani intenzivní zemědělskou činností.

Jednou z důležitých vlastností „krajinné zeleně“ je možnost volného pohybu osob, což však nehodláme na našich pozemcích v žádném případě akceptovat a nikdo nás k tomu nemůže nutit! Takže zahmutí našich pozemků do této kategorie by představovalo nejen významný zásah do možnosti užívání a oprav našich nemovitostí, ale ani v dlouhodobém horizontu jej nelze fakticky realizovat.

Z výše uvedených důvodů žádáme o akceptování stávajícího stavu, vzniklého v souladu s platnými předpisy a se souhlasem příslušných úřadů, a zařazení lokality do kategorie „plochy s objekty pro individuální rekreaci“. Konec citace.

### **Závěr námítky**

**Stabilizované plochy zahrádek plní dnes v plném rozsahu definici a funkci pojmu „Zeleně“ podtrhuji však Zeleně soukromé jelikož jsou soukromým vlastnictvím zapsaným v Katastru nemovitostí a naplňují funkci**

**a, rekreační tj psychologické a estetické působení**

**b, hygienickou tj. ovlivnění mikroklimatu-vlhkosti ovzduší, teplotních poměrů , proudění vzduchu, tvorbu kyslíku, zachycování polétavého prachu, tvorbu fytoncidu, tlumení hluku atd**

**c, ochrany zdrojů tj protierozní ochrana půdy, ochrana vodního režimu území, umožnění vodní retence atd**

**d, ekonomickou tj aktivní zahrádkaření majitelů a konečně**

**e, funkci ekologickou tj součást ekologické stability pozitivně ovlivňující biodiverzitu území, plochy zeleně jako biotyp pro existenci řady rostlinných a živočišných druhu**

**a to vše na náklady majitelů jednotlivých nemovitostí v dané lokalitě.**

Kuwait 06.05.2020

V Brně dne

Podpis



## **MMB/0331692/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky požaduje změnit plochu krajinné zeleně "K" vymezenou v předmětném území v k.ú. Medlány na plochu zahrádek "I".

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, terénních průzkumů, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití části předmětného území v k.ú. Medlány. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezenými překryvnými ochrannými režimy přírodního zázemí v krajině a významných pohledových území.

Dále uvádíme, že předmětné území přímo navazuje na objekty ochrany přírody a krajiny zejména skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) a dále pak také na zvlášť chráněná území a jeho ochranné pásmo – přírodní památka Medlánecké kopce, které je definované jako limit využití území vyplývající z jiných právních předpisů. Lze tedy konstatovat, že celé území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Územní systém ekologické stability (dále "ÚSES) je v předmětné lokalitě vymezen na základě aktuálně zpracovaného podkladu - Plánu ÚSES pro k.ú. Medlány, Řečkovice, a Mokrá Hora, Ivanovice, Jehnice a Ořešín (Ageris, 2019), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu. Plán ÚSES prověřil komplexně celé katastrální území Medlánek (a dalších) z hlediska ekologicko-stabilizační funkce a v konkrétní lokalitě vymezil jednu z mezofilních větví místního ÚSES, jejíž součástí je i předmětné lokální biocentrum LBC ME04 situované na Medláneckém kopci se stejnojmennou přírodní památkou; cílovými ekosystémy jsou mezofilní lesní i nelesní (zejm. stepní) společenstva. Předmětné biocentrum umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému (upozorňujeme, že je jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině).

*Pro informaci uvádíme, že dle obecných podmínek využití území (upraveného) Návrhu ÚPmB lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "...Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné...". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněně přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území). Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek ani územní studií (ÚS) "Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna" (Atelier ERA, 2018), která se ve své "návrhové" části věnovala pouze lokalitám, které byly Konceptem ÚPmB určeny jako plocha zahrádek; zejména z toho důvodu zde nyní nelze potvrdit a vymezit neproověřené funkční využití pro zahrádky.*

*Na základě uvedeného je v (upraveném) Návrhu ÚPmB celé předmětné území důvodně určeno jako návrhová plocha krajinné zeleně s vymezenými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině a pohledově významné plochy) v návaznosti na zvlášť chráněné území přírody a krajiny - přírodní památku Medlánecké kopce včetně jeho ochranného pásma a skladebné prvky územního systému ekologické stability, kde není účelné více zintenzivňovat využití území, a proto také není opodstatněné toto vymezení měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.*

*Závěrem upozorňujeme, že v předmětné lokalitě de facto nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu.*





MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0331/434

Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

4/11

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPMB  
OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnická osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0331734/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

VITĚK KALVODA

Datum narození/  
Identifikační číslo

10. 1. 1984

Adresa

VZBECKÁ 555/4, 62500 BRNO



mmb1es7d2f5157

Jsem -nejsem\* občan města Brna

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

Katastrální území BOHUNICE parc. č. 1321/10

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - BOHUNICE

Katastrální území

BOHUNICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

PARC. Č. 1321/10 POD NEMOCNICI  
PROSTOR C/K3

Text námítky/připomínky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

Zachovat stávající definici lokalita Be-4 prostoru C/K3  
dle současného ÚpmB jako hromadné odstavné  
a parkovací garáže.

- grafická příloha

ano

ne

- další přílohy

Nesouhlasím s úpravou návrhu nového ÚpmB  
lokality Be-4 prostoru C/K3, která se změnila z dopravní  
infrastruktury na plochu smíšenou obytnou  
s výškou 6-16m a dominantou 25m

V BRNE dne

Podpis:

## **MMB/0331734/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.*

*Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.*

*V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m<sup>2</sup>.*

*Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezení cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.*

*Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.*

*Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.*

*Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.*

*Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.*

ÚMČ Brno-Bohunice

Doručeno: 09.06.2021

BBOH/03198/21

listy: 1

přílohy:



bc08es7d2b8524

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0331/454

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

4/2

NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: UPRVENÍ NÁVRH NOVEHO ÚPMB  
OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0331754/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es7d2f515d

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Adresa

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

Katastrální území BOHUNICE parc. č. ....

Upřesnění obsahu námítky/přípominky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - BOHUNICE

Katastrální území

BOHUNICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

PARC. Č. 1321/10 POD NEMOCNICÍ  
PROSTOR C/K3

Text námítky/přípominky včetně  
ZDŮVODNĚNÍ

- grafická příloha

ano

ne

- další přílohy

ZACHOVAT STÁVAJÍCÍ DEFINICI  
LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3  
DLE SOUČASNÉHO ÚP JAKO  
HROMADNĚ ODSTAVNĚ A PARK.  
GARÁŽE  
NEJDOUHLEJŠÍM V ÚPRAVU NÁVRHU  
NOVÉHO ÚPMB LOKALITY BE-4  
PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNILA  
Z DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  
NA PLOCHU SMÍŠENOU OBYTNOU  
V HĚBKOU 6-16m X DOMINANTOU 25m.

V BRNĚ dne .....

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0331754/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.*

*Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.*

*V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m<sup>2</sup>.*

*Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezení cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.*

*Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.*

*Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.*

*Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.*

*Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.*



bc08es7d2b8524

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0331 458

Příj:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

4/3

NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD **UPRAVENÍ NÁVRH NOVÉHO ÚPMB  
OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ**

Identifikační údaje podatele Statutární město Brno

Fyzická osoba/právnícká osoba Doručeno: 24.06.2021

MMB/0331758/2021

Jméno, příjmení /  
Název společnosti  
Datum narození/  
Identifikační číslo  
Adresa



mmb1es7d2f515f

Jsem - nejsem\* občan města Brna Jsem - nejsem\* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené  
navrhovanou změnou  
Katastrální území **BOHUNICE**, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky

K textové části  Ke grafické části  K procesu pořizování

Městská část **BRNO-BOHUNICE**

Katastrální území **BOHUNICE**

Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality) **PARC.Č. [redacted] POD NETOCNICÍ  
PROTOR C/K3**

Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Zachovat stávající definici lokalita Be-4 prostoru C/K3 dle současného ÚpmB jako hromadné odstavné a parkovací garáže.

Nesouhlasím s úpravou návrhu nového ÚpmB lokality Be-4 prostoru C/K3, která se změnila z dopravní infrastruktury na plochu smíšenou obytnou s výškou 6-16m a dominantou 25m

V **BRNĚ** dne ..... Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0331758/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.*

*Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.*

*V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m<sup>2</sup>.*

*Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezení cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.*

*Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.*

*Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.*

*Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.*

*Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.*



bc08es7d2b8609

Došlo dne: 24.06.2021

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

č.j. MMB: 0331/2021

ANÉ ÚPD UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0331766/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.



mmb1es7d2f5166

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
katastrální území BOHUNICE parc. č. [redacted]

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

Městská část

BRNO - BOHUNICE

Katastrální území

BOHUNICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

PARC. Č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

BE-4

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

POŽADUJI ZMĚNIT STAVAJÍCÍ DEFINICI LOKALITY BE-4 PROSTORU C/K3  
DLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU JAKO PROMOCÍ ODSAVKÉ A PARK GARÁŽE  
PESKOVSKÁ, S ÚPRAVOU NÁZEVU NOVÉHO ÚP MIB LOKALITY BE-4  
PROSTORU C/K3, KTERÁ SE ZMĚNÍ Z DEPRÁVŮ INFRASTRUKTURY  
NA PLOCHU SMÍŠENOU OBSTAVENÍ S VÝŠKOU 6-16 M A DOMINANTOU 25M

V Brně dne 17.06.2021

Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0331766/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.*

*Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.*

*V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m<sup>2</sup>.*

*Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezení cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.*

*Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.*

*Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.*

*Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.*

*Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.*



Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0331776/2021

listy:1

přílohy:

druh:

li/sv:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

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

409

Došlo dne: 24-06-2021

NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

Č.j. MMB: 0331776



mmb1es7d2f516e

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlu

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčene  
navrhovanou změnou

Katastrální území BOHUNICE, parc. č. [redacted]

ÚMČ Brno-Bohunice

Doručeno: 08.06.2021

BBOH/03128/21

listy:1

přílohy

druh:



bc08es7d2b84cd

Upřesnění obsahu námítky/připomínky

K textové části

Ke grafické části

K procesu pořizování

Městská část

BRNO - BOHUNICE

Katastrální území

BOHUNICE

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

PARCELA č. [redacted]  
POD NEMOCNICI C1K3 LOKALITA BE-4

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

přílohy:

ano

ne

Požaduji zachovat stávající definici lokality BE-4 pros. e/k3  
dle současného uz. plánu jako hromadné odstavné apr. garáže  
Nesouhlasím s úpravou návrhu nového ÚPMB lokality BE-4 pros.  
která se změnila z dopravní infrastruktury na plochu  
SMIŠENOU OBYTNOU S VÝŠKOU 6-16M A DOMINANTOU 25M.0

V BRNĚ dne 7.6.2021

Podpis: ... [redacted]

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0331776/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením plochy C/k3 v ulici Pod nemocnicí v rozvojové lokalitě Be-4 u křižovatky Osová – Jihlavská a je požadováno vymezení jako plochy pro hromadné garáže.*

*Obecně je vysloven nesouhlas s výškovou úrovní zástavby umožňující výšku 6-16 m s dominantami do 25 m.*

*V tomto případě se jedná o smíšené využití území provozoven a staveb tří objektů parkovacích garáží, kde jednotlivé objekty mají zastavěnou plochu cca 775 m<sup>2</sup>.*

*Vzhledem k měřítku zpracování již nový územní plán nevymezuje podrobnější účel využití funkčními typy jako současný územní plán, ale umožňuje řešení dopravy v klidu ve všech plochách. Pro území je vhodné vymezení cílové využití plochou umožňující koexistenci stávajícího využití a případným záměrem přestavby lokality. S ohledem na úpravu řešení rozvojové lokality je žádoucí objekty stávajících garáží agregovat do plochy C/k3.*

*Navržená výšková úroveň 3 odpovídá možnosti území podél významné komunikace charakteru městské třídy a přestavbovému území, které může naopak vytvořit bariéru vůči stávající zástavbě jižně ulice Pod nemocnicí.*

*Lokální dominanty jsou umožněny v urbanistické situaci, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, v tomto konkrétním případě např. na nároží ulic, tedy nikoliv kdekoliv v rámci předmětné plochy.*

*Jedná o nabídku možnosti intenzifikace území, ovšem pouze za předpokladu shody vlastníků stávajících objektů. Žádný konkrétní záměr pro předmětné území není v současné době zpracován.*

*Pokud nedojde ke shodě, bude území využíváno stávajícím způsobem a ve stejné intenzitě, tedy bez změny oproti stávajícímu stavu.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky zohlednit.*

442



mmb1es7d2f5199

### NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání	
Identifikační údaje podatele		MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje	
Fyzická osoba/právnícká osoba			
Jméno, příjmení / Název společnosti	[redacted]		Došlo dne: 24-06-2021
Datum narození/ Identifikační číslo	[redacted]		Č.j. MMB: 0331848/2021
Trvalé bydliště/ sídlo	[redacted]		Příl.: .....
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]		
Jsem - nejsem <input checked="" type="checkbox"/> občan města Brna			
Jsem - nejsem* <sup>*)</sup> vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území <u>BYSRČ</u> parc. č. [redacted]			
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)			
Městská část	BRNO - BYSTRČ		
Katastrální území	BYSTRČ		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. [redacted] a sousední lesní pozemky vymezené na příloze 2 námítky		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)			
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh..... 4 ..... celkový počet stran všech příloh..... 6 .....			
TEXT NÁMITKY JE VZHLEDEM K ROZSAHU UVEDEN V PŘÍLOZE 1 TĚTO NÁMITKY.			
V [redacted] dne 24.6.2021	Podpis: [redacted]		

\*nehodící se škrtněte

## Námítka k Upravenému návrhu ÚpmB – opakované projednávání

Identifikační údaje: pozemek parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Bystrc, druh pozemku: lesní pozemek, výměra 1243m<sup>2</sup>, pozemek určený k plnění funkce lesa.

Vlastnická práva: [REDAKCE]

Stávající Územní plán města Brna (ÚpmB) : Současné využití pozemku: lesní pozemek, dle stávajícího Územního plánu města Brna (ÚpmB) je součástí nestavební plochy pozemků určených pro plnění funkce lesa. ( PUPFL) s objekty pro individuální rekreaci, v níž platí, že zde nejsou přípustné novostavby dalších rekreačních objektů ( tolerují se pouze již existující objekty).

Navrhovaný Územního plán města Brna 2021 (ÚpmB 2021): Součást stabilizované lesní plochy, bez možnosti nové zástavby.

Navrhovaná změna ( námítka) : Celou tuto konkrétní plochu lesních pozemků vymezenou dle přílohy 2 obsahující pozemek parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Bystrc ( či její dílčí část danou hranicí vytyčenou příjezdovými komunikacemi směrem od Rakovce, která obsahuje tento předmětný pozemek ) vyčlenit z plochy stabilizované a zařadit mezi lesní plochy s možností řízení o odnětí pozemků ( respektive toliko jen odnětí části plochy jednotlivých nezastavěných lesních parcel) plnění funkcí lesa za účelem případné výstavby nově zřizovaných rekreačních objektů a to dle podmínek daných nově stanovenými regulativy určenými jen a výhradně pro tuto konkrétní vymezenou plochu.

Domníváme se, že navrhovaný Územní plán města Brna 2021 má důsledně vycházet z principů harmonizace poměrů na území územním plánem regulovaném a umožňujícím sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území a na této konkrétní ploše vymezené na příloze 1 . Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem .

Zde se domníváme , že je porušen ( s ohledem na níže uvedený a popsáný stav) princip, že zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem.

Dle našeho názoru, dosavadní návrh (ÚpmB 2021) zjednodušujícím způsobem tuto vymezenou plochu, z pohledu z výše uvedených principů, blíže komplexně neposoudil a podřadil ji zjednodušeným způsobem pod veškeré plochy lesní, které ÚpmB 2021 obsahuje, aniž by komplexně, řádným a přezkoumatelným a ověřitelným způsobem posoudil faktický stav předmětného území a vymezené plochy, zájmy vlastníků, veřejné zájmy, skutečné podmínky na daném území pro plnění funkce lesa a faktickou míru omezení a rozsah zásahu do vlastnických práv.

Máme za to, že tak došlo k porušení přiměřenosti regulace pro tuto konkrétní lesní plochu danou ÚpmB 2021 ( vymezenou námi v příloze 2 této námítky) a to minimálně z důvodů zda je činěn v nezbytně nutné míře, zda je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, zda je činěn nediskriminačním způsobem ( viz. např. Usnesení Nejvyššího správního soudu 1 Ao1/2009-120, Rozsudek NSS 6 As 67/2017).

Důvody a ostatní okolnosti pro navrhovanou změnu ( námítku) :

Jedná se o plochu, která evidována jako lesní plocha. Jedná se o plochu , která přímo sousedí a je obklopena s rekreačními plochami a zahrádkářskými plochami, na kterých je výstavba dána závaznými regulativy územního plánu. Toliko na jedné straně ( nejvzdálenější od přehrady) sousedí s ucelenými rozsáhlými, jakoukoliv výstavbou nedotčenými, plochami Lesů ČR ( které se však nacházejí již mimo plochy dotčené ÚpmB 2021.

Z náhledu do KN / příloha 2/ je zřejmo, že v předchozím byla celá tato lesní plocha rozparcelována na dílčí

parcely s rozdílnými vlastníky ( část z dotčených pozemku vlastní také město Brno / příloha 3 / a některé dílčí na sebe nenavazující pozemky i lesy ČR./příloha 4/).

Z lesního zákona přitom plyne, že dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní vyžaduje orgánu státní správy lesů. Takto lze se domnívat, že účelové další dělení stávajících pozemků je takto omezeno.

V předchozím období ( ještě před nyní platným stávajícím ÚpmB ) bylo, podle stávajícího faktického stavu, umožněno ve značném rozsahu na těchto pozemcích ( jednotlivých p.č.) stavět rekreační objekty ve značném počtu.

V celé vymezené ploše se nachází přibližně cca 150 pozemků lesních ( jednotlivých p.č.) a kdy v předchozí době bylo na nich vystavěno cca 115 rekreačních objektů různých typů a velikostí ( pravděpodobně také vyčleněním – odejmutím částí pozemku pro stavbu- viz. KN).

Navrhovaná změna se tak dotýká v celé oblasti toliko fakticky cca 25 nezastavěných parcel, na kterých by bylo možno takovou stavbu a které se nachází ve vlastnictví soukromých osob, jejichž vlastníci by mohli nově takovou stavbu ( striktně omezenou novými regulativy platnými pro tuto konkrétní plochu ), při splnění podmínek, případně realizovat. Odnětí části pozemku v rozsahu 50m<sup>2</sup> z lesní plochy pro takovou stavbu z dostatečně velké parcely ( p.č. [redacted] v k.ú. Bystrc výměra 1243m<sup>2</sup> ) fakticky téměř vůbec nemění nic na charakteru celé plochy, kdy okolní lesní pozemky této plochy jsou fakticky již hojně zastavěny. Změna nemění nikterak do prolomení stavební uzávěry v souvislých lesních porostech, dotýká se jen vymezené plochy dle přílohy 2. Vzdálenost pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Bystrc od nejbližšího komplexu lesů s právem a možností řádně hospodařit je značná.

Pokud se týká faktického plnění funkce lesa v plném rozsahu u dotčených lesních pozemků v celé vymezené ploše / dle KN / , kde se tyto objekty /cca 115/nacházejí, tak domníváme, že fakticky není v celém rozsahu možná. Mnohé pozemky jsou částečně oploceny a spíše tak fakticky tvoří hustě zastavěnou lesní chatovou oblast se všemi překážkami pro faktické plnění funkce lesa v plném rozsahu.

Rovněž tak i zbývající malá část v ploše roztroušených nezastavěných pozemků / jako např. náš pozemek p.č. [redacted] v k.ú. Bystrc / nemá, vzhledem k včlenění do zastavěné plochy/ všechny potřebné předpoklady pro plnění funkce lesa v plném rozsahu.

Z důvodu nebezpečí případných zlomů a vývrátů vzrostlých stromů, které mohou ohrozit životy a majetek obyvatel, nelze zcela bezpečně, a to ani na nezastavěných pozemcích, pěstovat vzrostlé lesní porosty / natož pak na pozemcích zastavěných/ a tak řádně hospodařit.

Jak je zřejmo z celkového rozsahu zastavění předmětné plochy jednotlivými stavbami, byla celá tato plocha ( příloha 2) uvažována v předchozím jako plocha určená k zastavění individuálními stavbami rekreačního charakteru, kdy toliko část vlastníků, kteří takovou výstavbu „nestihli“ včas, je nyní zcela omezena oproti jiným vlastníkům sousedním parcel v nakládání se svými pozemky.

Máme za to, že tak došlo k porušení přiměřenosti regulace pro tuto konkrétní plochu danou ÚpmB 2021 vymezenou námi v příloze 2 této námítky ( regulace v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem); zvláště pak u našeho pozemku p.č. [redacted] v k.ú. Bystrc.

Blíže viz :

NSS Usnesení 1Ao 1/2009

*[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek(čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být*

prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. ....

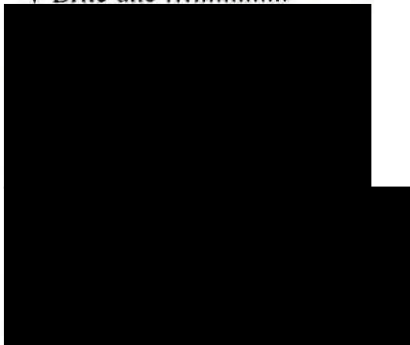
[48] Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody – územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni – za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny – strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnu-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru). Jaká míra to bude, je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s přihlédnutím k rozhodným okolnostem;.....

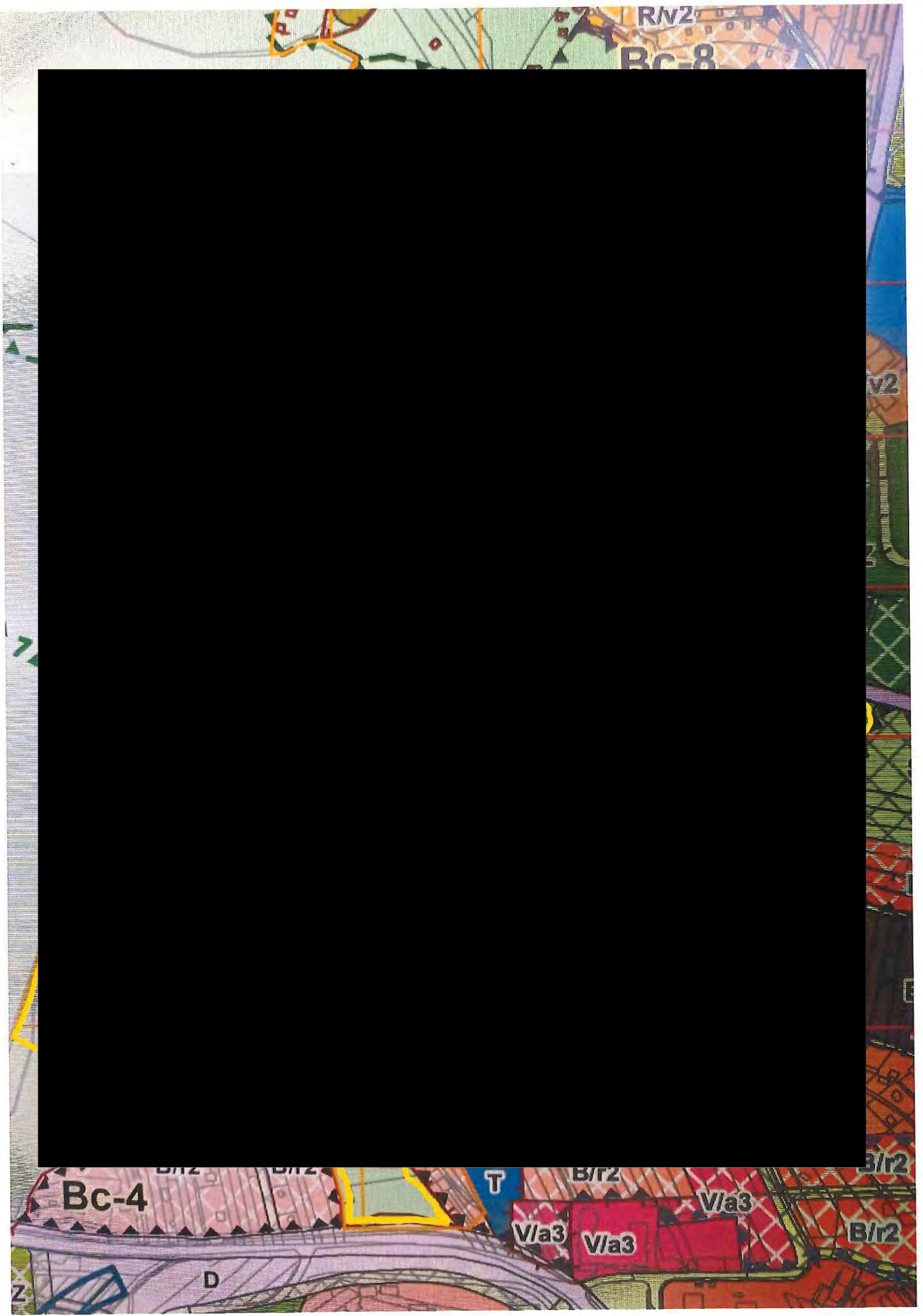
NSS Rozsudek 6 As 67/2017

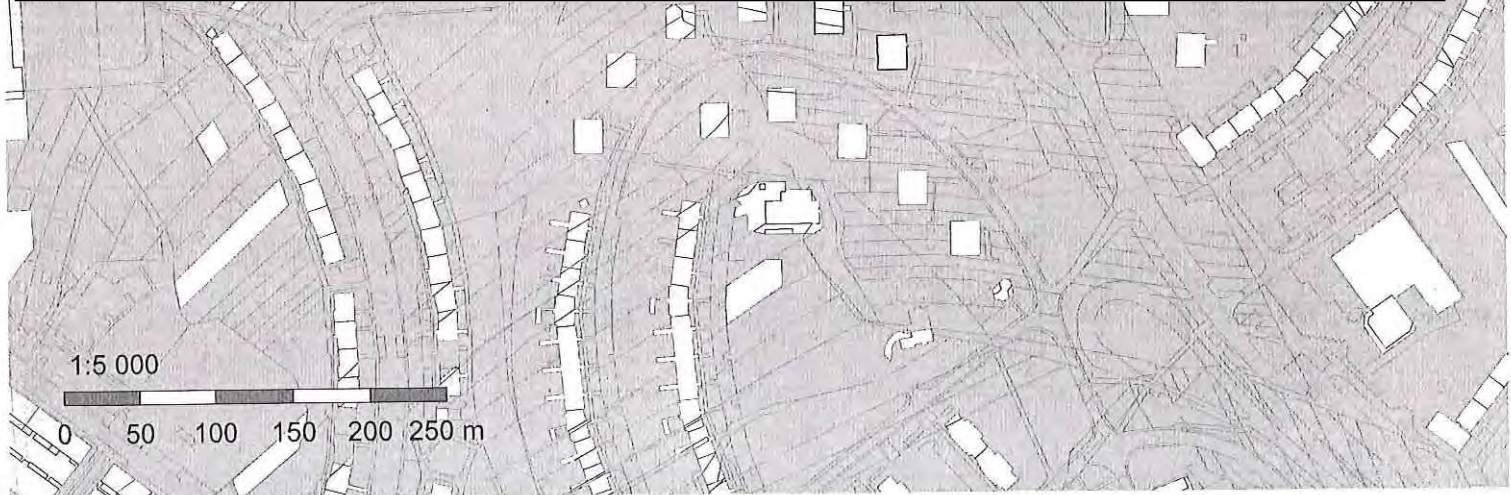
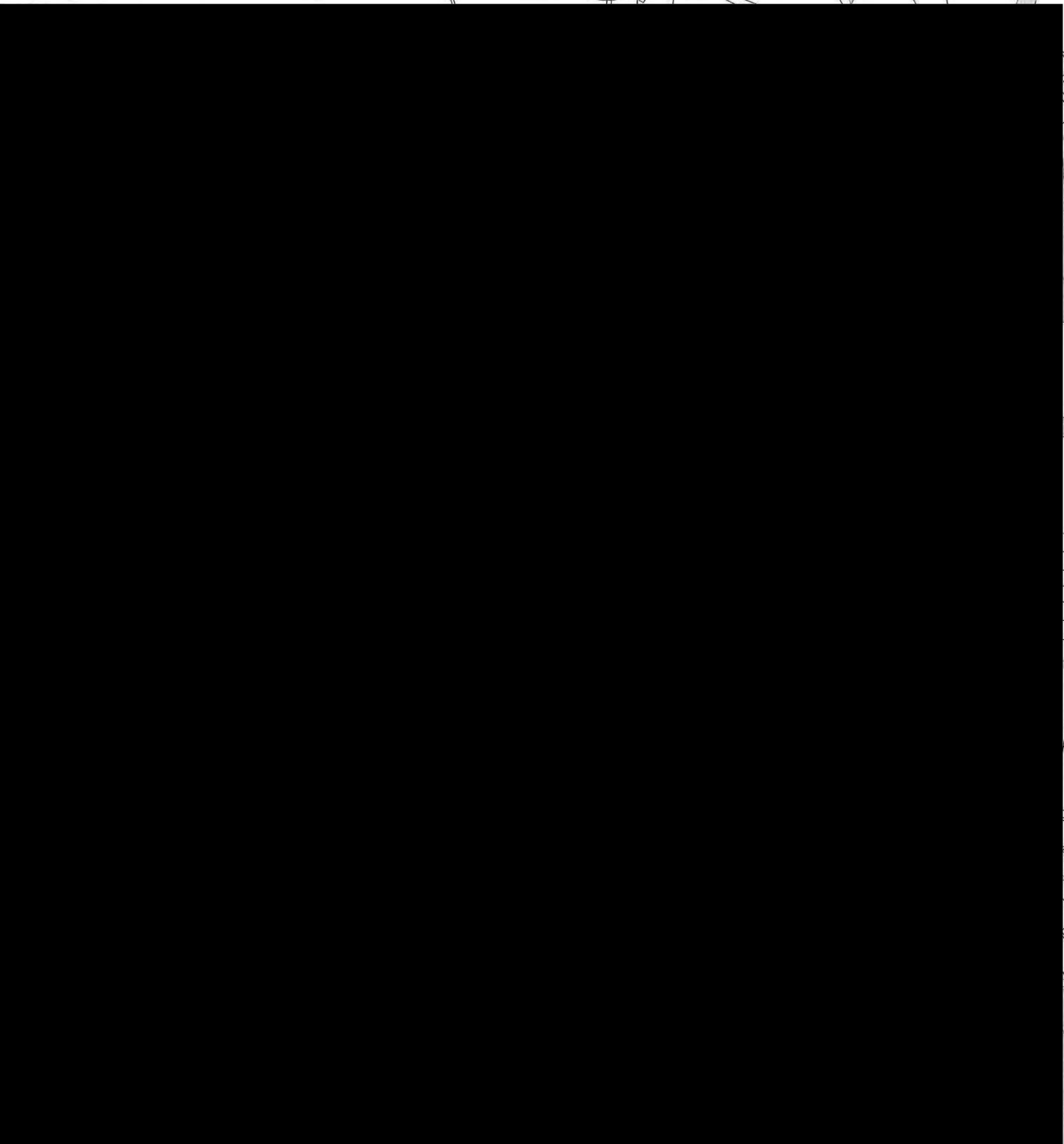
[41] Cílem územního plánování je podle ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Uvedené ustanovení vyjadřuje spolu s § 18 odst. 2 stavebního zákona, který zavazuje k tomu, aby územní plánování zajistilo 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, základní principy územního plánování (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 2016, č. j. 6 As 39/2016 – 66).

[43] Řešení zvolené územním plánem může legitimně omezit výkon vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí, popř. též výkon dalších práv s těmito nemovitostmi spojených – např. práva na podnikání (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009 – 76). Soud v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu posuzuje přiměřenost regulace z hlediska splnění následujících podmínek: a) zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, b) zda je činěn v nezbytně nutné míře, c) zda je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k rozumně zamýšlenému cíli, d) zda je činěn nediskriminačním způsobem a e) zda je činěn s vyloučením libovůle. Není-li některá z uvedených kumulativních podmínek splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotčeným zásahem souvisí (kromě citovaného rozhodnutí rozšířeného senátu též např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011 – 192).

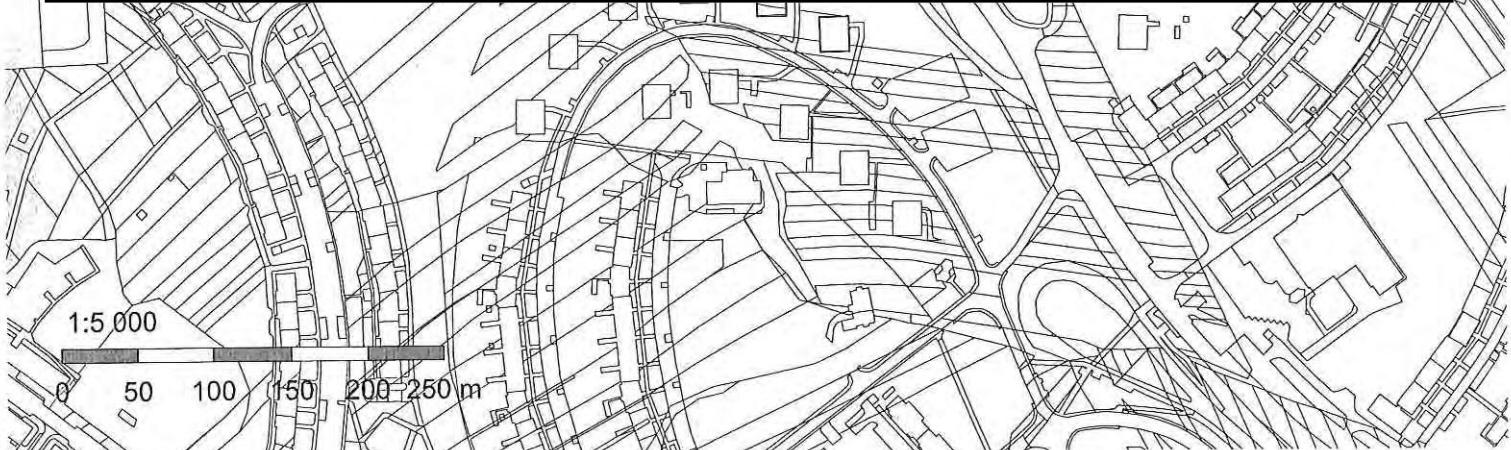
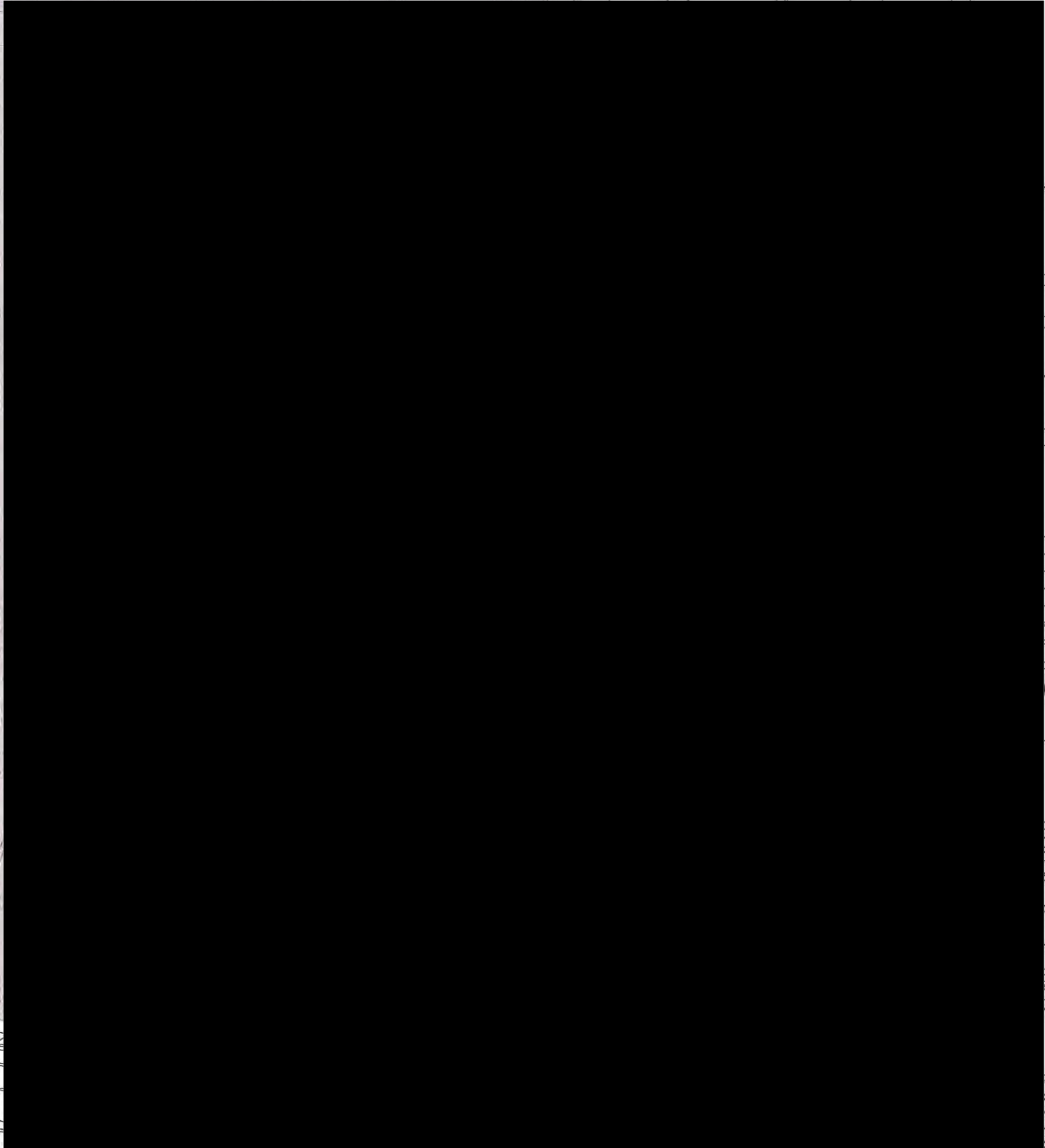
V Brně dne ..... 24. 6. 2021











1:5 000

0 50 100 150 200 250 m

## **MMB/0331848/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití jednotlivých pozemků resp. území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a nezvešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v Návrhu ÚPmB z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo ve stejném rozsahu, lokaci a s funkčním využitím jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB. Výsledná varianta je mimo jiné součástí zmíněných Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB. (Upraveným) Návrhem ÚPmB jsou tak naplněny požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace a předmětná lokalita v k.ú. Bystrc určeny jako plocha lesní, která nejlépe reflektuje využití území a je v souladu s charakterem okolního území a není účelné a důvodné jej měnit.

Předmětné pozemky v k.ú. Bystrc jsou již v platném ÚPmB vymezeny v ploše s objekty pro individuální rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa (tzv. PUPFL), kde toto zařazení nejlépe odráží funkční využití území jednak stávající, ale také požadované, protože v dané lokalitě, kde jsou stavební objekty určené pro rekreaci obklopeny hodnotným a kvalitním přírodním zázemím v podobě lesního komplexu "Podkomorských lesů", není žádoucí rozšiřovat zástavbu nebo zintenzivňovat využití území. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020,2021) právě součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů (pozn. již v platném ÚPmB je předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě "zelených klínů a krajinných komplexů"). Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot.

Pro informaci uvádíme, že předmětné lesní porosty jsou dle kategorizace lesů zařazeny do kategorie lesů zvláštního určení konkrétně příměstských lesů, kde je plnění mimoprodukčních funkcí lesa nadřazeno funkcím produkčním, v tomto případě z důvodu oprávněného zájmu zvýšené rekreační funkce, kterou v daném území historicky nabízí a poskytuje vymezená Rekreační oblast Brněnská přehrada.

Nicméně pro informaci uvádíme, že dle "Obecných podmínek využití území" I. upraveného Návrhu ÚPmB (viz kapitola 6.2 Závazné textové části) lze lokalitu resp. pozemek i nadále využívat stávajícím způsobem: "...Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení

*(popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné...", a také "...Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínek stanovených v příslušné kapitole...". Dále pak může být uplatňována také podmínka o podmíněné přípustnosti dočasného využití území a realizaci dočasných staveb (a to i mimo rámec podmínek stanovených pro příslušnou plochu s rozdílným způsobem využití) za splnění příslušných podmínek (viz "závazná textová část", kap. 6.2 Obecné podmínky využití území).*

*Daná lokalita je zařazena do plochy lesní s pobytovou rekreací také v souladu s nejaktuálnějším podkladem "Návrh změn ÚPmB vyplývající z územní studie "Rekreační oblast Brněnská přehrada - výsledný návrh" (Pech, 2016)", který komplexně prověřil a vyhodnotil stávající, ale i požadované využití celého území Brněnské přehrady.*

*Na základě uvedeného, v souladu s charakterem území, právními předpisy a z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (tedy nového ÚPmB) budou i nadále předmětné pozemky k.ú. Bystrc vymezeny jako plocha lesní s přípustnými stávajícími stavbami pro individuální rekreaci (viz závazná textová část Návrhu ÚPmB - obecné podmínky využití a základní podmínky využití pro plochy lesní a rekreační oblast Přehrada).*

457



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

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0331874/2021  
listy: přílohy: 9  
druh: 11/sv:



mmb1es7d2f51b3

75

podáno datovou schránkou  
ID DS: a7kbrn

V Brně dne 24. 6. 2021

Podatelka:



*Námítky k Návrhu Územního plánu města Brna*

Plná moc  
Přílohy dále dle textu

## I.

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „Pořizovatel“), veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „SZ“), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „Návrh ÚP“), které bude probíhat ve dnech 21. a 22. 6. 2021 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy nejpozději do 29. 6. 2021.

Podatelka tak v souladu s ustanovením § 55 b a § 52 odst. 2 a 3 SZ tímto ve lhůtě k tomu určené uplatňuje k Návrhu ÚP své, níže uvedené, námítky a připomínky:

## II.

### **Vymezení území dotčeného námítkami a připomínkami:**

**Pozemky parc. č. [REDAKCE] katastrální území Slatina, obec Brno, okres Brno-město.**

Jedná se o pozemky vymezené aktuálně dle Návrhu ÚP jako lokality Sla-09 Slatina, jak je vymezena v textové části Návrhu ÚP, s funkčním a prostorovým využitím I.

## III.

### **Námítka:**

**Zahrnutí dotčených pozemků parc. č. [REDAKCE] katastrální území Slatina, do ploch určených jako stavebních, plocha bydlení, funkce B.**

Aktuálním návrhem na změnu územního plánu v roce 2021 byla změněna část území u ulice Stránská v katastrálním území Slatina, konkrétně pozemky parc. č. [REDAKCE] až pozemky parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území Slatina, na plochy určené k zastavění B/r1, jak je patrné z interaktivního návrhu nového územního plánu. Hranice zastavěného území tak v aktuálním návrhu končí pozemky parc. č. [REDAKCE] zatímco pozemky Podatelky, které má ve svém vlastnictví a užívání již zahrnuty nejsou a hranice je stanovena téměř na hranici jejich pozemků, a to ačkoliv ještě dle situace a nákresu hranic zastavěného území ke dni 1. 1. 2019 uvedeny jako plochy určené k zastavění byly.

**Podatelka tak navrhuje, aby Pořizovatel prostorové využití výše uvedené lokality tímto způsobem upravil a zahrnul dotčené pozemky parc. č. [REDAKCE] katastrální území Slatina, do ploch určených jako stavebních, plocha bydlení, funkce B.**

Námítka je odůvodněna především ve vztahu k Podatelce následovně:

- zásahem do legitimního očekávání Podatelky

- omezením využitelnosti území a neproporcionalitou omezení jejich vlastnických práv

Ve vztahu k samotnému Návrhu ÚP poté:

- nedostatečným odůvodněním navržené změny využití pozemků v Návrhu ÚP
- diskriminačním postupem
- vyvrácením argumentace ochranným pásmem
- nedodržením požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán - nerespektování okolní zástavby a hospodárnosti využití území dle pojetí nového Návrhu ÚP

Vše podrobně rozvedeno níže.

#### IV.

##### Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatelka má aktuálně ve svém výlučném vlastnictví mimo jiné **pozemky parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina**, obec Brno, okres Brno-město.

Podatelka k této skutečnosti dokládá list vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Slatina, který deklaruje její vlastnická práva k dotčeným pozemkům.

Pozemky parc. č. 456/3, zahrada, parc. č. [REDACTED] zahrada, a parc. č. [REDACTED] ostatní plocha, v k.ú. Slatina má Podatelka paní [REDACTED] aktuálně v nájmu již od roku 2013 do dnešního dne na základě Nájemní smlouvy č. MO/PZ/106/06660/2013. Výše uvedené pozemky byly nájemkyni paní Gajdošíkové pronajaty na dobu neurčitou a tyto tak již od roku 2013 kontinuálně využívá ke svým potřebám.

Aktuálně byl rovněž podán návrh na odkup pozemků parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina do vlastnictví paní [REDACTED] od Statutárního města Brna, městské části Slatina, za účelem přičlenění k vlastním nemovitým věcem k uspokojování potřeb Podatelky, když od roku 2013 tyto pozemky na základě nájemního vztahu využívá. Po předběžném projednání Podatelka předpokládá, že by ji mělo být v žádosti o odkup pozemků vyhověno.

Tímto je odůvodněn právní zájem na podání níže vymezených námitek a připomínek, když Podatelka má za to, že **je vlastníkem dotčených pozemků a má tak právo podat k návrhu územního plánu námitky, neboť pozemky v jejím vlastnictví jsou sousedící s pozemky, jichž se návrh územního plánu výrazně dotkl, zatímco jejich pozemků, ač měly být do změny začleněny také, nikoliv.**

Nadto Podatelka důrazně upozorňuje, že dle vymezení hranic zastavěného území měly být i dotčené pozemky v jejím vlastnictví, tj. **pozemky parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina, ale rovněž i pozemky, které užívá na základě nájemního vztahu, tj. parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina, zahrnuty do nového návrhu územního plánu města Brna jako zastavitelné plochy, k čemuž dokládá vymezení hranic zastavěného území, jak bylo zveřejněno ke dni 1. 1. 2019.**

Vzhledem ke skutečnosti, že oproti navrhovanému řešení v roce 2019 se Návrh ÚP projednáváný ve dnech 21. a 22. 6. 2021 výrazně změnil a pozemky ve vlastnictví či užívání Podatelky již zahrnutý v zastavěném území nejsou, je Podatelka vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou a je tak oprávněna k podání námitek.

To vše v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který stanoví, že „námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.“

Pro úplnost a pro případnou pochybnost, zda je Podatelka přímo dotčena změnou, dále uvádím, že pojem „dotčenosti“ je pak podle názoru Nejvyššího správního soudu nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být uplatněn pouze vlastníky pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku odkazuje na nález Ústavního soudu ČR, který se týká účastníků územního řízení, přičemž územní řízení je sice již jinou fází procesu rozhodování o tom, jak bude využita určitá lokalita, nicméně podle názoru Nejvyššího správního soudu je zde ovšem namístež pomocí analogie přenést principy využívané pro územní řízení i do řízení o územním plánu. V obou případech totiž jde o to, aby byla zajištěna možnost vyjadřovat se k zamýšleným stavebním záměrům a ke změnám **území osobami, jichž se tyto změny dotknou.**

Z nejnovější rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu lze dále dovodit, že pozemkem dotčeným změnou územního plánu může být i pozemek vzdálený více než 500 metrů, pokud lze usoudit, že navrhovaná úprava může mít dopad do takové vzdálenosti. „Dotčenost“ se podle judikatury Nejvyššího správního soudu nevyčerpává mechanicky vnímaným sousedstvím, i vlastníci pozemku či stavby vzdálenější může být dotčen, pokud mohou být reálně podstatně ovlivněny poměry i na tomto pozemku (stavbě) (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73, publikovaný pod č. 1462/2008 Sb. NSS, a ze dne 21. 4. 2010, č. j. 8 Ao 1/2010 - 89).

Pokud tedy pozemky ve vlastnictví či užívání Podatelky zahrnutý do změn nebyly, ač tak mělo být učiněno, zatímco hranice zastavěného území byla stanovena přímo na hranici jejich pozemků, ač proto v odůvodnění navrhovaného územního plánu není relevantní argumentace a zdůvodnění proč byla hranice stanovena takto, kdy lze předpokládat, že pokud Podatelka bude vlastníkem pozemků, v jejichž přímém sousedství se budou nacházet zastavitelné plochy, výrazně to ovlivní její poměry a bude takovouto změnou území přímo ovlivněna a na svých právech dotčena.

Níže jsou uvedeny tedy argumenty a odůvodnění k námitkám Podatelky, z procesní opatrnosti však Podatelka dodává, že pokud by některé z níže uvedených námitek nebyly posouzeny jako námitky s tím, že Podatelka neměla oprávnění tyto podat, ač se domnívám, že u všech níže uvedených námitek je Podatelka v souladu s aktuální judikaturou soudů dotčeným vlastníkem ve vztahu k pozemkům parc. č. [redacted] nechť jsou tyto posouzeny jako připomínky veřejnosti.

Důkazy:

LV č. [redacted]  
Nájemní smlouva č. MO/PZ/106/06660/2013  
Žádost o odkup pozemků parc. č. [redacted]  
Hranice zastavěného území k 1. 1. 2019

V.

**Odůvodnění:**

V rámci projednávání změn a podávání připomínek a námitek k prvotnímu Návrhu Územního plánu města Brna, jak byl navržen, Úřad městské části města Brna Brno-Slatina, se sídlem Tilhonova 450/59, 627 00 Brno (kdy pod tuto městskou část Brna spadají i dotčené pozemky ve vlastnictví Podatelky), podal dne 23. 6. 2020 na stanoveném formuláři celkem 35 připomínek.

Připomínka č. 19 se týkala ulic Stránská a Podstránská, tedy mimo jiné i dotčených pozemků ve vlastnictví a užívání Podatelky, kdy Úřad městské části města Brna Brno-Slatina požadoval plochu zahrádek po levé straně, tedy včetně dotčených pozemků Podatelky, změnit na plochu bydlení (B/r2) tak, aby mohla vzniknout souvislá zástavba levé strany ulice Stránská. Nová zástavba by tak v tomto případě doplnila zástavbu stávající. Návrh řešení byl Úřadem městské části Brno-Slatina odůvodněn tak, že z urbanistického hlediska jde o ideální možnost, jak vhodně rozšířit plochy bydlení v dané oblasti.

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Platný ÚP*“) jsou výše uvedené pozemky aktuálně zařazeny spolu s okolními pozemky po celé levé straně ulice Stránská do stabilizované plochy, nestavební, volné.

Aktuálním návrhem na změnu územního plánu v roce 2021 byla změněna část území u ulice Stránská v katastrálním území Slatina, konkrétně pozemky parc. č. [REDAKCE] pozemky parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území Slatina, na plochy určené k zastavění B/r1, jak je vidět v příloženém návrhu nového územního plánu. Hranice zastavěného území tak v aktuálním návrhu končí pozemky parc. č. [REDAKCE] zatímco pozemky Podatelky, které má ve svém vlastnictví a užívání již zahrnuty nejsou a hranice je stanovena téměř na hranici jejich pozemků, a to ačkoliv ještě dle situace a nákresu hranic zastavěného území ke dni 1. 1. 2019 uvedeny jako plochy určené k zastavění byly.

V odůvodnění změny územního plánu a nově řešeného území je uvedeno, že v současně platném územním plánu se jednalo o zemědělskou plochu, v aktuálním novém návrhu jde o stabilizovanou plochu bydlení a došlo k agregaci. V ploše se v současnosti nachází zahrádky rodinných domů.

Odůvodnění textové části dále navazuje zdůvodněním, že nezařazené plochy severně od ulice Podstránská podél ulice Stránská budou doplněny oboustranným zastavěním plochy bydlení, která je již částečně zastavěna a zbývající část doplní plochy individuální rekreace – zahrádek. Navrhovatelé změny mají za to, že přestavba území na plochy bydlení, sportu a komerční občanské vybavenosti je pozitivní především z hlediska efektivního využití již urbanizovaných ploch a zlepšení kvality bydlení ve stávajícím rezidenčním území. Plochy organicky navazují na stávající zastavěné území a jsou vymezeny v logických směrech urbanizace, resp. dostavují území směrem k dálnici, dopravnímu koridoru. Lokality mají tak přispět ke zlepšení situace bydlení a zkvalitnění rezidenčního bydlení ve Slatině.



Jako pozitivní vliv úprav ploch ve Slatině bylo shledání rozšíření možností pracovních příležitostí, smíšených funkcí, služeb, bydlení a sportu s místním významem. Úpravou vymezení ploch dojde k efektivnějšímu využití dosud volného území, přičemž nebyly identifikovány žádné negativní vlivy na hospodářský pilíř udržitelného rozvoje ani na soudržnost společenství v území.

Vzhledem k tomuto výše uvedenému odůvodnění pak není Podatelce zřejmé a jasné, proč i její pozemky (tedy pozemky parc. č. [REDAKCE]), nebyly zahrnuty do zastavitelné plochy, neboť tyto splňují veškeré výše uvedené argumenty, jak bude rozvedeno i níže.

*Důkazy:            Návrh ÚP se zaměřením na dotčené pozemky  
                         Hranice zastavěného území k 1. 1. 2019*

### **Legitimní očekávání Podatelky**

Předmětem námitky je tak nyní především nepřevedení dotčených pozemků do kategorie zastavitelných pozemků, na nichž by bylo možné realizovat stavbu objektu pro bydlení, a to garáže či např. řadového rodinného domu, případně jiné stavby sloužící k doplnění zázemí pro bydlení Podatelky. Tak jak ostatně navrhoval již v prvotním návrhu Úřad městské části Slatina.

Městská část Slatina jednala o tomto záměru převést tyto plochy do území určeného k zástavbě objektů pro bydlení na svém zasedání již dne 22. 6. 2020, následně 23. 6. 2020 pak bylo zasláno finální podání k návrhu Územního plánu města Brna.

**Podatelka měla za to, že návrh Úřadu městské části Slatina bude zohledněn a jeho případné neprovedení a nezahrnutí do změn územního plánu bude řádně odůvodněno**, neboť právě místní příslušnost Úřadu dané městské části odůvodňuje požadavky na změnu území, jelikož dané území je v jejím obvodu a poměry a požadavky v území jsou jí dobře známy.

Podatelka tak očekávala, že když se o zahrnutí dotčených ploch (nejen tedy pozemků ve vlastnictví Podatelky, ale i okolního širšího pásu pozemků tak, aby vznikla souvislá zástavba nejen na pravé straně ulice Stránská, ale i po její levé straně), zasadí městská část Brna Slatina, bude k jejím návrhům přihlédnuto a tyto budou zohledněny.

V tomto smyslu s plány do budoucna tak současně Podatelka požádala i o odkup pozemků na příslušné městské části Slatina, které sousedí s pozemky v jejich vlastnictví a které mají dosud v nájmu.

K tomuto má Podatelka návrh projektu (garáže), který koresponduje s možným využitím území tak, jak navrhuje i městská část Slatina. **Navrhovaná stavba pak plně splňuje i požadavky na výstavbu, tedy je vymezena v mezích pozemků, které jsou ve vlastnictví Podatelky, s respektováním hranic pozemků, architektonických i urbanistických požadavků na výstavbu.**

Z tohoto hlediska tak navrhovaná změna územního plánu, která nerespektuje návrh na zahrnutí dotčených pozemků do území určeného k zástavbě domů pro bydlení a jeho doplňující funkce, například stavbou garáže, představuje **nepřiměřený zásah do možnosti využití nemovitých věcí ve vlastnictví Podatelky.**

**Nezohlednění využitelnosti území pro Podatelku a charakteru lokality – přístupová komunikace, inženýrské sítě, návaznost zástavby**

Dalším zásadním argumentem pro navrhovanou změnu územního plánu je skutečnost, že se dotčené pozemky nacházejí v nejbližším sousedství již zastavěného území, a dokonce v těsné blízkosti s hranicí s pozemky určených k zástavbě, kde budou realizovány stavby typu rodinného bydlení a je tedy z tohoto hlediska zcela nelogické do budoucna zamezit možnosti výstavby objektů pro bydlení – rodinných domů, garáží na předmětných nemovitých věcech ve vlastnictví Podatelky.

Pro budoucí možnost výstavby na nemovitých věcech a neopodstatněnosti změny režimu nemovitých věcí dále svědčí i skutečnost, že k pozemkům by byla zřízena **přístupová komunikace** přímo z ulice Stránská, tak jako k okolním nemovitým věcem, a tedy není zde nutnost případného budování další infrastruktury. Stejná situace se týká i možnosti **nápojení na inženýrské sítě**, kdy situace na dotčených pozemcích umožňuje bezproblémové napojení na tyto sítě pro budoucí stavbu menšího řadového rodinného domu nebo garáže.

**Z návrhu na změny územního plánu je dále zcela nelogické určení právě hranice u dotčených pozemků**, kdy tyto již nejsou zařazeny do zastavitelného území, když v jejich těsné blízkosti naproti i z pravé strany se bude nacházet zástavba. **Výstavba řadového rodinného domu by zcela odpovídala charakteru okolní zástavby i efektivního využití nemovitých věcí**, přičemž sám nový Návrh ÚP klade důraz na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města (území určeného k zástavbě). Na tomto místě je poté znovu nutné připomenout snímek interaktivního územního plánu města Brna, kde je znázorněna hranice zcela odlišná zastavěného území k 1. 1. 2019, která dotčené pozemky zahrnuje a je tak zřejmé, že **původně se s dotčenými pozemky jako pozemky určenými k zástavbě v územním plánování urbanistických ploch počítalo**.

Budoucí stavba řadového rodinného domu či garáže na nemovitostech (dotčených pozemcích) by pro konečný vzhled obce a krajiny nijak nenarušovala harmonické měřítko krajiny a pohledovou a estetickou charakteristiku krajiny, kdy v případě pochybností by o tomto v rámci stavebního řízení rozhodoval až místně příslušný stavební úřad. S ohledem na zastavěnost okolních pozemků není důvod se domnívat, že by nezůstal zachován požadavek průchodnost do volné krajiny a umožnění obsluhy zemědělských ploch, stejně tak by byly zachovány volné nezastavěné horizonty. **Jedná se o využití stávajících pozemků, smysluplného využití aktuálně nevyužívaných ploch před výstavbou ve volné krajině a výstavbu přednostně v zastavěném území, odpovídající výstavbu na plochách, jež na toto zastavěné území navazují.**

Možná zastavitelnost dotčených pozemků dále neodporuje ani ochraně vegetačních prvků nelesní zeleně v otevřených partiích kultivované zemědělské podhorské krajiny, respektuje dochované a typické urbanistické struktury, přičemž rozvoj zástavby bude orientován do kontaktu se zastavěným územím, **na předmětném území se stavba rodinného domu, chaty nebo garáže nebude jevit jako stavba nevhodná či rušivá.**

Dále je samozřejmě třeba vzít v potaz i budoucí funkční a praktickou využitelnost pozemků, neboť tyto budou pro vlastníka, v případě schválení návrhu územního plánu, využitelné toliko

teoreticky a bez přímé možnosti plně využít jejich potenciálu, kdy vzhledem k poloze nemovitostí a nemožnosti na nich postavit dům či garáž.

Kdyby snad pozemky ve vlastnictví podatelů nebyly zahrnuty do zastavěného území, zatímco v jejich sousedství budou realizovány stavby rodinných domů, **podstatně to omezí i jejich užívání pro jejichž funkci a účel jsou nyní určeny**, tedy jako zahrádky. Vzhledem ke stavebním pracím v těsné blízkosti a předpokladu výstavby rodinných domů do výšky až 10m na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Slatina, jež budou v zastavitelném území, kde má být i zvýšena výšková úroveň zástavby,  **lze dovést, že vzhledem ke stínění okolní zástavbou a narušení půdy výstavbou nebude již půda z hlediska zahrádkaření využitelná**. Rovněž pak s ohledem na výše uvedené nebude možné dle mínění Podatelky využívat dané plochy k relaxaci a dalším účelům, k nimž zahrádky sloužily.

**Podatelka tak v této souvislosti proto poukazuje mimo jiné porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování a neproporcionalitu omezení jejich vlastnických práv.**

*Důkazy: Situace k návrhu ÚP pro veřejné projednání, Situace širších vztahů*

### **Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití pozemků v Návrhu ÚP**

Podatelce tak není zřejmé, proč hranice zastavitelného území byla určena právě téměř u hranic jejich pozemků a dotčené pozemky ve vlastnictví a užívání Podatelky tak nebyly do této plochy B/r1 zahrnuty.

Územní plán ve své textové části ani v odůvodnění se ke stanovení této hranice nevyjadřuje a tato hranice tak není ničím odůvodněna, přičemž z odůvodnění musí být vždy zřejmé z jakých konkrétních podkladů a skutečností Pořizovatel vycházel při svém rozhodování, z územního plánu tak musí být patrné, na základě jakých stanovisek, dotčených orgánů státní správy se odpůrce uchýlil k řešení, jež nepřiměřeným způsobem zasahuje do práv Podatelky.

Návrh změny územního plánu v každé lokalitě musí být řádně odůvodněn a musí být stanoveno proč jsou nastaveny dané hranice pro vymezení jednotlivých typů území. Ve prospěch nutnosti odůvodnění návrhu se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 8 Ao 6/2011-87: „*Součástí odůvodnění návrhu změny územního plánu by mělo být komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků.*“

Vzhledem k výše uvedenému, dotčené pozemky Podatelky splňují veškerá hlediska a parametry pro výstavbu menšího rodinného domu nebo garáže a s ohledem na splnění všech architektonických i urbanistických požadavků na využívání a prostorového uspořádání území, zohledňuje charakter území a využitelnost navazujícího území, přičemž návrh projektu a výstavba je zcela v souladu s poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Na Podatelku tak působí tento návrh územního plánu v části dotýkající se dotčených pozemků jako **svévolné rozhodnutí, neboť nedostatečně odůvodňuje stanovení hranic území určeného k zástavbě a neodůvodňuje tento návrh s ohledem na cíle a úkoly územního plánování**. Pokud taková

faktická změna v novém územním plánu není odůvodněna závažným důvodem a změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem a nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování (např. prokázání nezastavitelnosti lokality), lze usoudit, že návrh územního plánu v této lokalitě nesplňuje nároky na územní plánování a takového opatření.

### **Diskriminace dotčených ploch**

V souvislosti s nedostatečným odůvodněním lze rovněž dle Podatelky Návrh ÚP označit za diskriminační, neboť Návrh ÚP ponechává v zastavitelných plochách nebo nově do zastavitelných ploch zařazuje okolní pozemky v dané lokalitě Slatina, které nesplňují zdaleka takové požadavky na zastavěné území jako dotčené pozemky, přičemž absentuje jakékoliv bližší upřesnění či posouzení možnosti využití daného území jako plochy k bydlení.

Pozemky parc. č. [REDAKCE] [REDAKCE] vše v katastrálním území Slatina, byly určeny jako plochy určeně k zastavění B/r1. Hranice zastavěného území tak končí pozemky parc. č. [REDAKCE] zatímco pozemky Podatelky, které má ve svém vlastnictví a užívání již zahrnuty nejsou, a to bez řádného odůvodnění.

Požizovatel Návrhu ÚP však nemůže bez relevantních důvodů připustit zastavitelnost jiné plochy, kde jsou uplatněná kritéria ve stejné míře, případně rozhodnout o ponechání z hlediska ochrany deklarovaných veřejných zájmů zcela srovnatelné plochy v zastavitelném a nezastavitelném území na základě prokazatelně diskriminačních důvodů. Volba konkrétní podoby využití určitého území je vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu; výsledky této volby však musí mít své právní limity a ve vztahu k omezení základních práv jednotlivce musí mj. obstát v testu proporcionality.

### **Neexistující ochranné pásmo a další limity nastavené pro SAKO a.s.**

Pokud by snad jediná argumentace hranic byla v důsledku ochranného pásma pro SAKO a.s. pásmo hygienické ochrany spalovny Brno Líšeň (Sl-9), dovoluje si tuto argumentaci Podatelka předem vyvrátit.

Dle územního rozhodnutí č. 208 vydané pod č.j. OVÚP 1771/87/Mr/Dv dne 3. 9. 1987 o ochranném pásmu bylo rozhodnuto o stavební uzávěře v rozsahu 300 m od obvodu spalovny Brno, rozhodnutí je stále aktuální a město Brno se při vydávání rozhodnutí tímto stále řídí, kdy v případě, že území, na kterém chce žadatel aktuálně stavět zasahuje do limitů daného tímto rozhodnutím, je mu třeba udělit výjimku, pokud je tato shledaná jako přípustná.

Hranice pásma hygienické ochrany jsou posuzována dle grafického znázornění PHO. Podmínkou ochrany PHO je, že za jehož hranicí musí být dosaženo stavu, že nejsou překračovány hygienické limity ani jiné limity dané českou legislativou.

Grafické znázornění Podatelka přikládá v příloze – Návrh ÚP pro veřejné projednání, Situace širších vztahů, z něhož je zřejmé, že **pásmo hygienické ochrany nezasahuje žádným způsobem do dotčených pozemků**. Hranice pásma hygienické ochrany se nedotýká pozemků ve vlastnictví Podatelky parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE] ani pozemků ve vlastnictví města, které je Podatelka aktuálně na základě

nájemního vztahu od roku 2013 oprávněna užívat, tj. pozemků parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina.

Vně vyhlášeného ochranného pásma pak nejsou překračovány hygienické limity ani jiné limity životního prostředí stanovené českou legislativou, a tudíž lze konstatovat, že vlivy spalovny na životní prostředí ve vztahu ke stabilizovaným a návrhovým plochám bydlení nejsou problematické.

Z dokumentace k novému Návrhu ÚP týkající se limitů a ochranného pásma spalovny tak jasně nevyplývá vztah k Územnímu plánu města Brna, ve kterém je mimo jiné zakresleno pásmo hygienické ochrany spalovny. **Dotčených pozemků se dané ochranné pásmo nedotýká a není zřejmý jediný důvod, proč by dotčené pozemky neměly být zahrnuty v území určeném k zástavbě.**

Důkazy: *Územní rozhodnutí č. 208, č.j. OVÚP 1771/87/Mr/Dv*  
*Situace k návrhu ÚP pro veřejné projednání, Situace širších vztahů*

#### **Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán - okolní zástavba, hospodárné využití území dle pojetí nového Návrhu ÚP**

Podatelce dále není zřejmé, proč dotčené pozemky dle návrhu městské části Slatina nebyly zahrnuty do zastavěného území, přičemž toto nezahrnutí nebylo ani jakkoliv odůvodněno, když hlavním cílem a zadáním nového územního plánu města Brna byl trvale udržitelný rozvoj a prosperita města, s čímž je bezprostředně spojen růst počtu obyvatel města. Bylo konstatováno, že na území města je nedostatek ploch pro kvalitní bydlení v rodinných domech.

Co se týče dotčených pozemků, aktuálně jsou tyto plochy zahrnuty ve stabilizovaném území. Stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem). Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní. Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští modernizace a revitalizace, přestavby, dostavby a novostavby včetně dopravní a technické infrastruktury.

Dle § 18 odst. 2 SZ územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) „zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.

Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 SZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na

umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) SZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) SZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) SZ).

**Dotčené pozemky, u nichž je změna žádána na plochu určenou k zástavbě a bydlení, tyto požadavky splňují,** okolní zástavba je tvořena převážně jednopodlažními a dvoupodlažními rodinnými domy s funkcí s převahou rezidenčního bydlení. V celé širší lokalitě je urbanistická struktura zástavby.

Dotčené pozemky **splňují požadavek napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,** obslužnou komunikací je ul. Stránská vedoucí kolem zástavby rodinných a řadových domů po pravé straně ulice, možnost dopravního napojení na hlavní dopravní tepny je umožněno hned z ulice Ostravská.

**Jde o plochu logicky navazující na dosavadní zástavbu po pravé straně, plochy nejsou součástí rozsáhlejších, zemědělsky obhospodařovaných pozemků.** Naopak se jedná aktuálně vesměs o obslužné pozemky k rodinným domům v zastavěném území po pravé straně ulice Stránská.

**Rozšířením stávajícího území na zastavitelné plochy, které by navazovaly na existující zástavbu a kopírovaly by zástavbu na protější straně ulice, by tak bylo zcela účelné a hospodárné využití daných pozemků, které by následně využily již danou technickou a dopravní infrastrukturu daného místa, přičemž by došlo k rozšíření možnosti rezidentního bydlení.** Navrženým řešením by sice došlo ke zmenšení ploch v ZPF, ale nebude tímto ztížena prostupnost do krajiny, přičemž zástavba vzhledem k výše uvedenému nebude znamenat ani neúčelné expandování zastavěného území do volné krajiny. K záběru zemědělského půdního fondu dojde vždy s maximálním ohledem na okolí a přilehlé plochy zeleně. Je nutno poznamenat, že uvedená část lokality určena pro bydlení se rozkládá na půdách nižších tříd ochrany.

Rozšíření těchto ploch a vyhovění této námitce by tak znamenal žádoucí rozvoj a navýšení kapacity bydlení v katastrálním území Slatina navazující na již zastavěné území.

V místě řešených rozvojových lokalit se nenachází žádné zvláště chráněné území podle zákona č. 114/1992 Sb., není zde vymezen přírodní park, VKP, ani na území soustavy Natura 2000. Nenachází se zde záplavové území.

**V případě nerespektování těchto požadavků na využití území dotčených pozemků pro zástavbu, lze jednoznačně shledat, že se nejedná o hospodárné využití pozemků, jak ukládá stavební zákon ve svém ustanovení § 18 odst. 4.**

## V.

Podatelka tak vzhledem k výše uvedenému navrhuje, aby Pořizovatel prostorové využití upravil a zahrnul dotčené pozemky parc. č. [REDAKCE], vše katastrální území Slatina, do ploch určených jako stavebních, plocha bydlení, funkce B.

V případě, že jí podané námitce proti Návrhu ÚP nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚP.

za

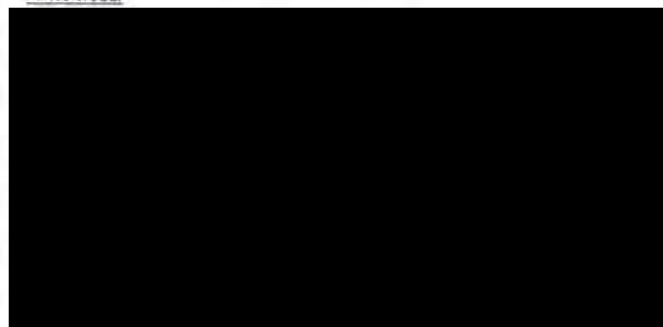
[Redacted signature block]

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
Brno město  
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo dne	02-06-2021
Cj. MMB:	.....
Pril:	.....

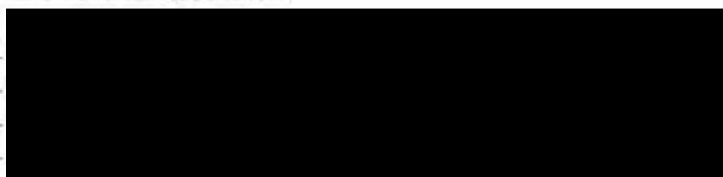
Věc: Žádost o koupi pozemků ve vlastnictví Statutárního města Brna

Žadatel:



Žádám o koupi následujících pozemků:

parc. č.  
parc. č.  
parc. č.  
parc. č.



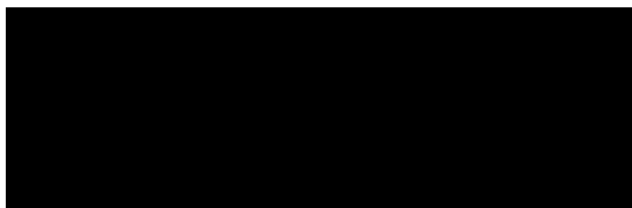
Důvod žádosti (konkrétní účel):

- přičlenění k vlastním nemovitostem

Svým podpisem stvrzuji, že souhlasím s využitím mých osobních údajů, včetně rodného čísla, v souvislosti s vyřízením prodeje výše uvedených nemovitostí pro účely majetkoprávní agendy, projednání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony.

Příloha: Snímek katastrální mapy se zakreslenými pozemky, o které je žádáno

V Brně dne 26. 6. 2021





## PLNÁ MOC K PODÁNÍ NÁMITKY K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Úřad městské části města Brna Brno Slatina, se sídlem Tilhonova 450/59, 627 00 Brno, IČO MČ Brno-Slatina: 44992785

(dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje

[REDACTED]

(dále jen „Zmocněnkyně“)

k podání námítky k Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (vyhlášeno veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021) týkající se pozemků parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina, obec Brno, okres Brno-město.

Zmocněnci jsou oprávněni nechat se dále zastoupit třetí osobou (zejména právním zástupcem k podání námítek).

Tato plná moc je platná od jejího podpisu do odvolání.

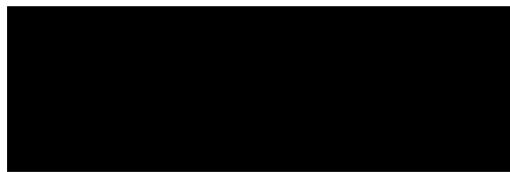
v Brně dne 21. 6. 2021

Podpis

[REDACTED]

MĚSTO BRNO-MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SLATINA		Čas
21. 06. 2021		Zpracovatel
Došlo dne:		Ukl. znak
Čj		
Příloha		
UAD		

ap



PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná,



(dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuji



(dále jen „Zmocněnec“)

ke všem právním jednáním týkajících se podání námitek a připomínek k Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (vyhlášeno veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021).

Zmocněnec je tak v souvislosti s výše uvedeným zejména oprávněn:

- i. zastupovat Zmocnitele při všech jednáních s protistranou;
- ii. zastupovat Zmocnitele při všech jednáních v řízení před věcně a místně příslušnými správními orgány a soudy;
- iii. přijímat veškeré doručované písemnosti, včetně veškerých rozhodnutí správních orgánů a soudů;
- iv. nahlížet do spisů, vyzvedávat příslušná rozhodnutí;
- v. podávat proti nim opravné prostředky; a
- vi. zastupovat Zmocnitele v řízení o podaných opravných prostředcích.

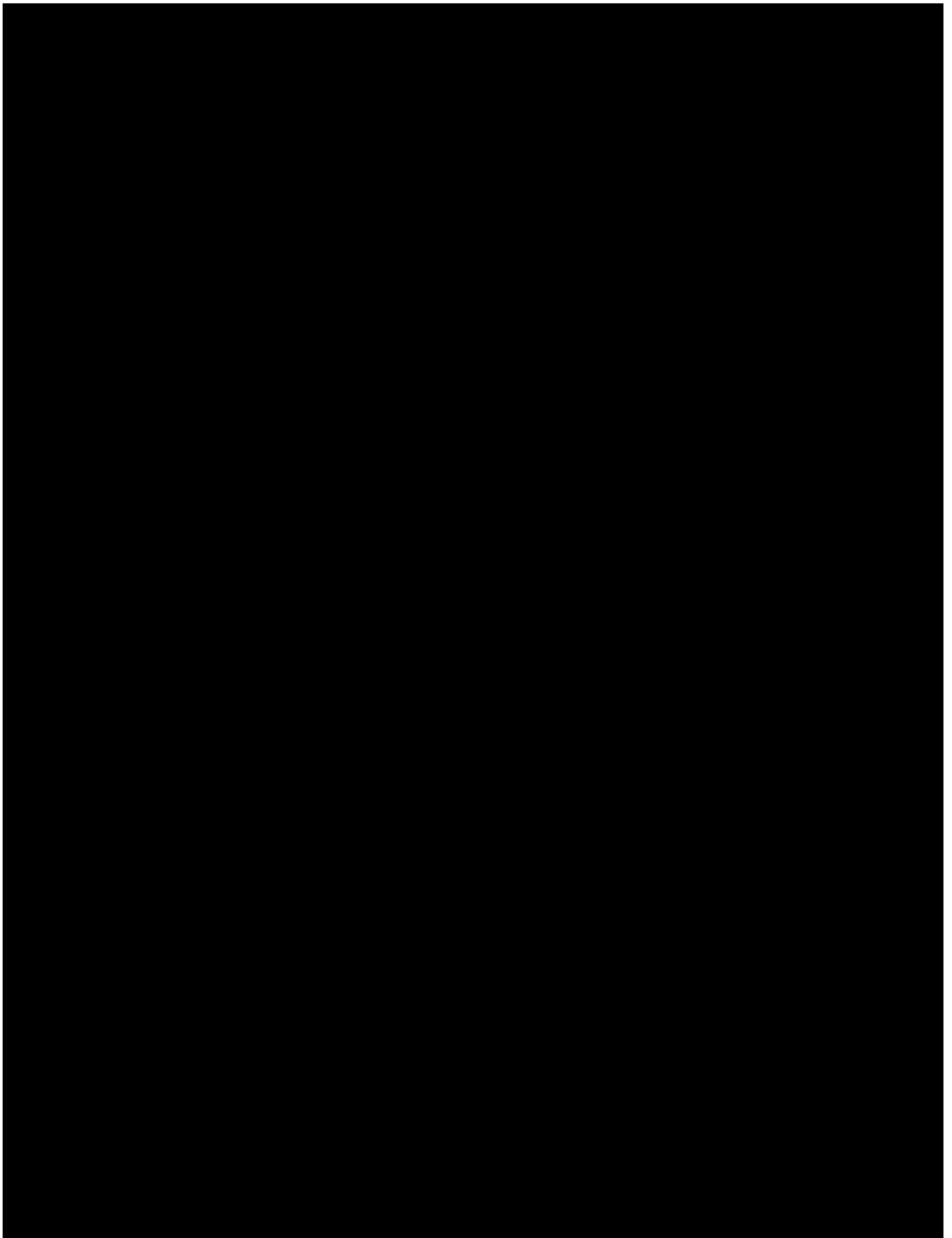
Zmocněnec je oprávněn nechat se dále zastoupit třetí osobou.

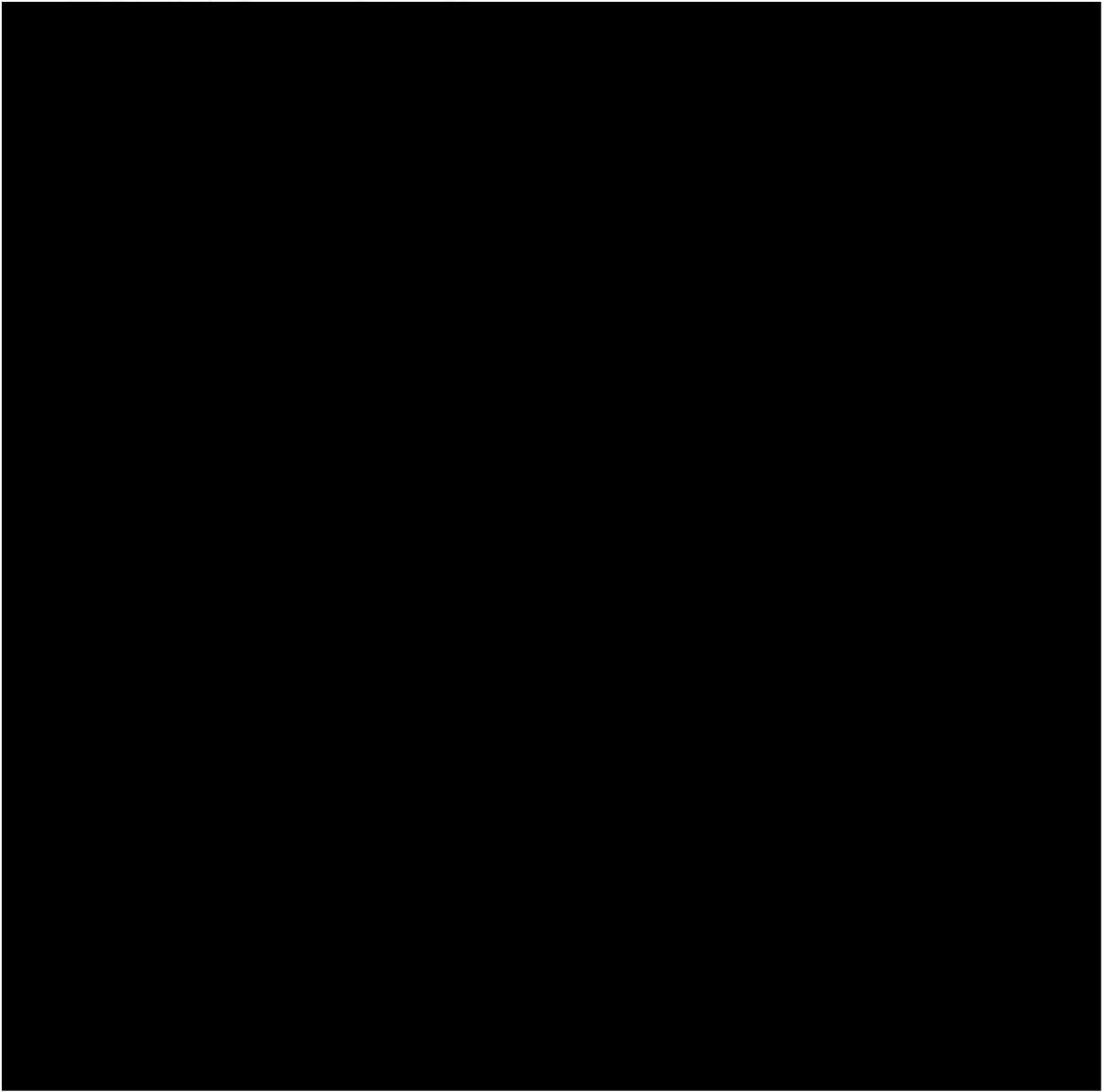
Tato plná moc je platná od jejího podpisu do odvolání.

v Brně dne 21.6.2024

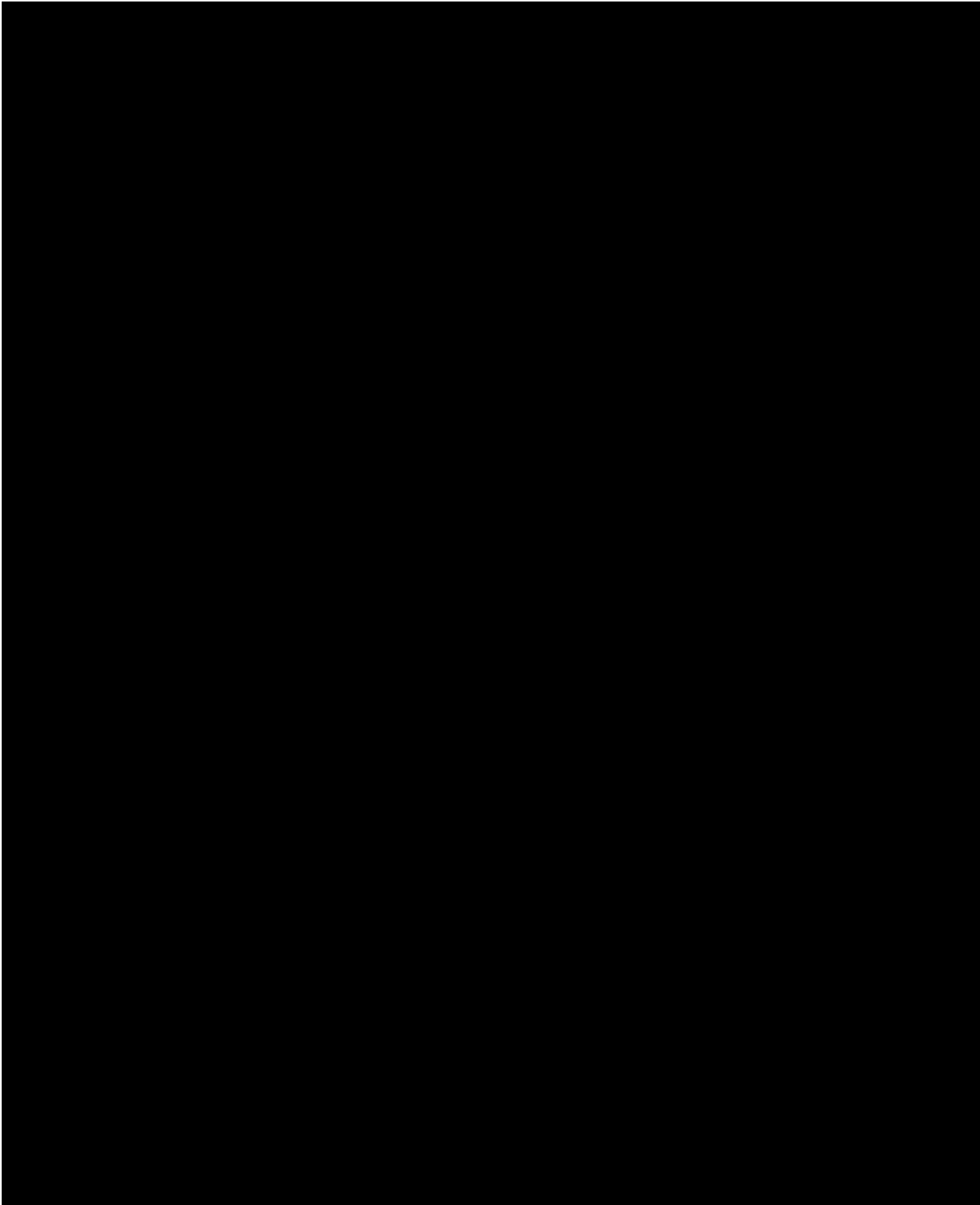
Podpis:





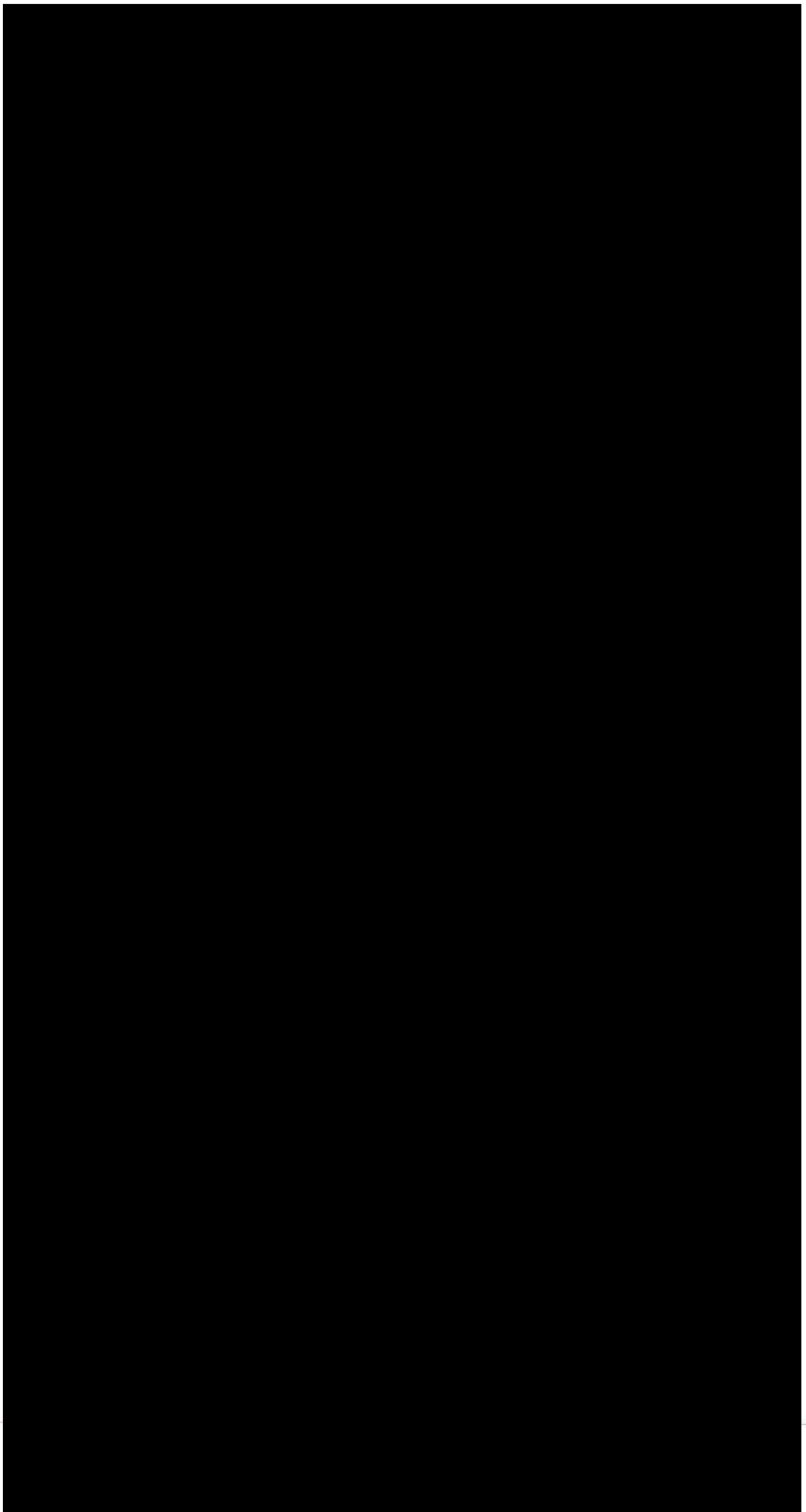


VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2021 21:35:02

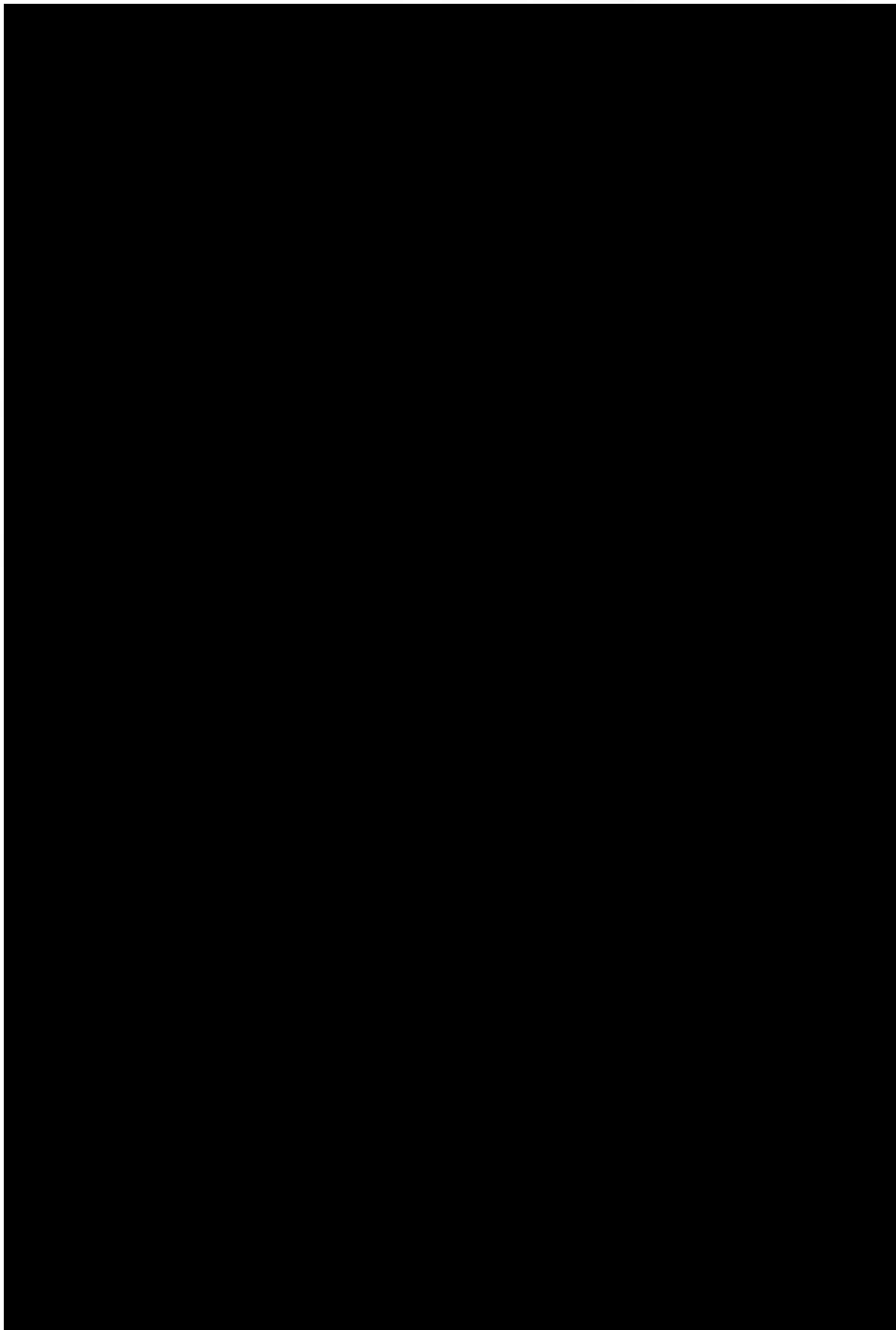


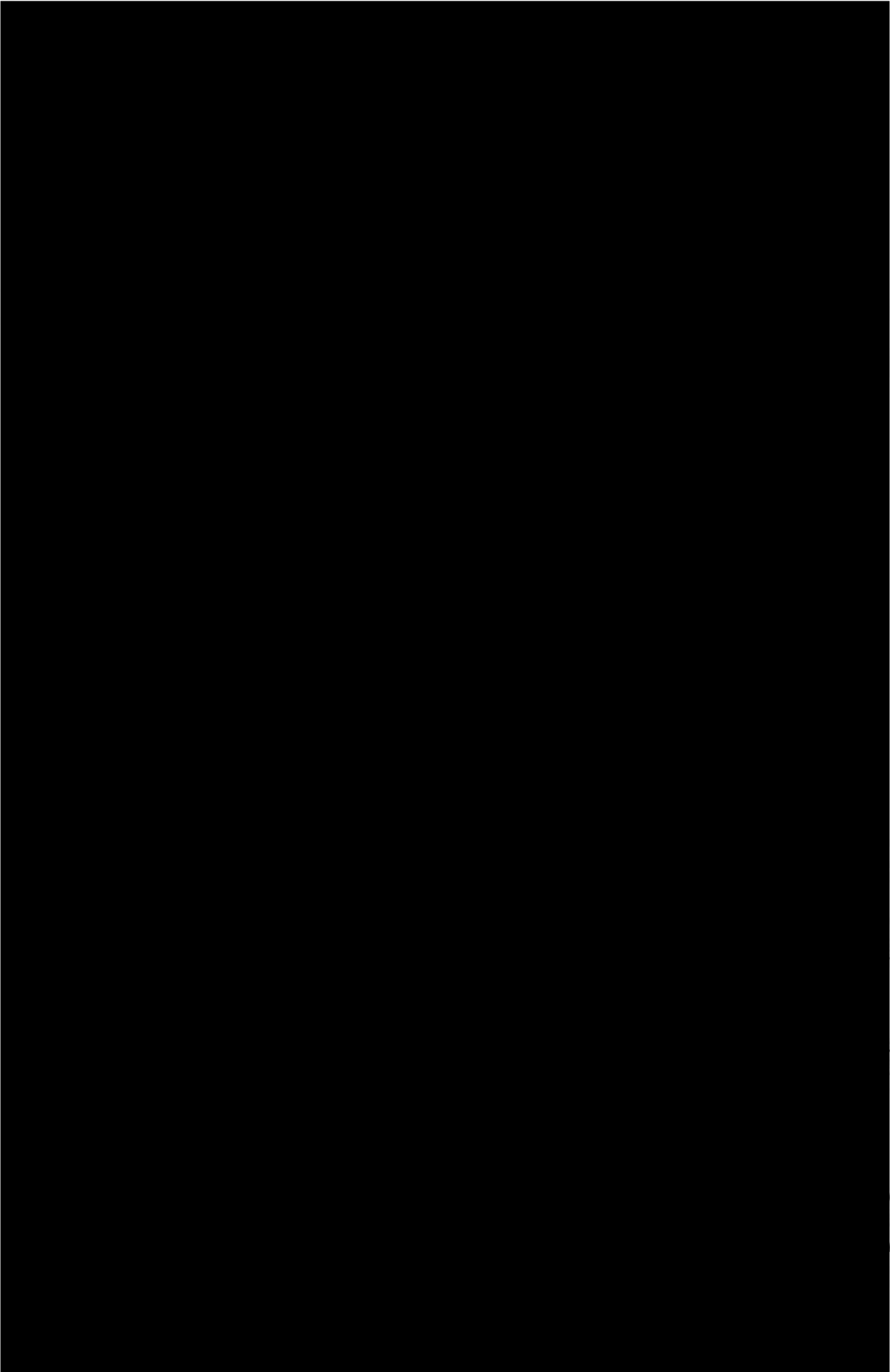
**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2021 21:35:02



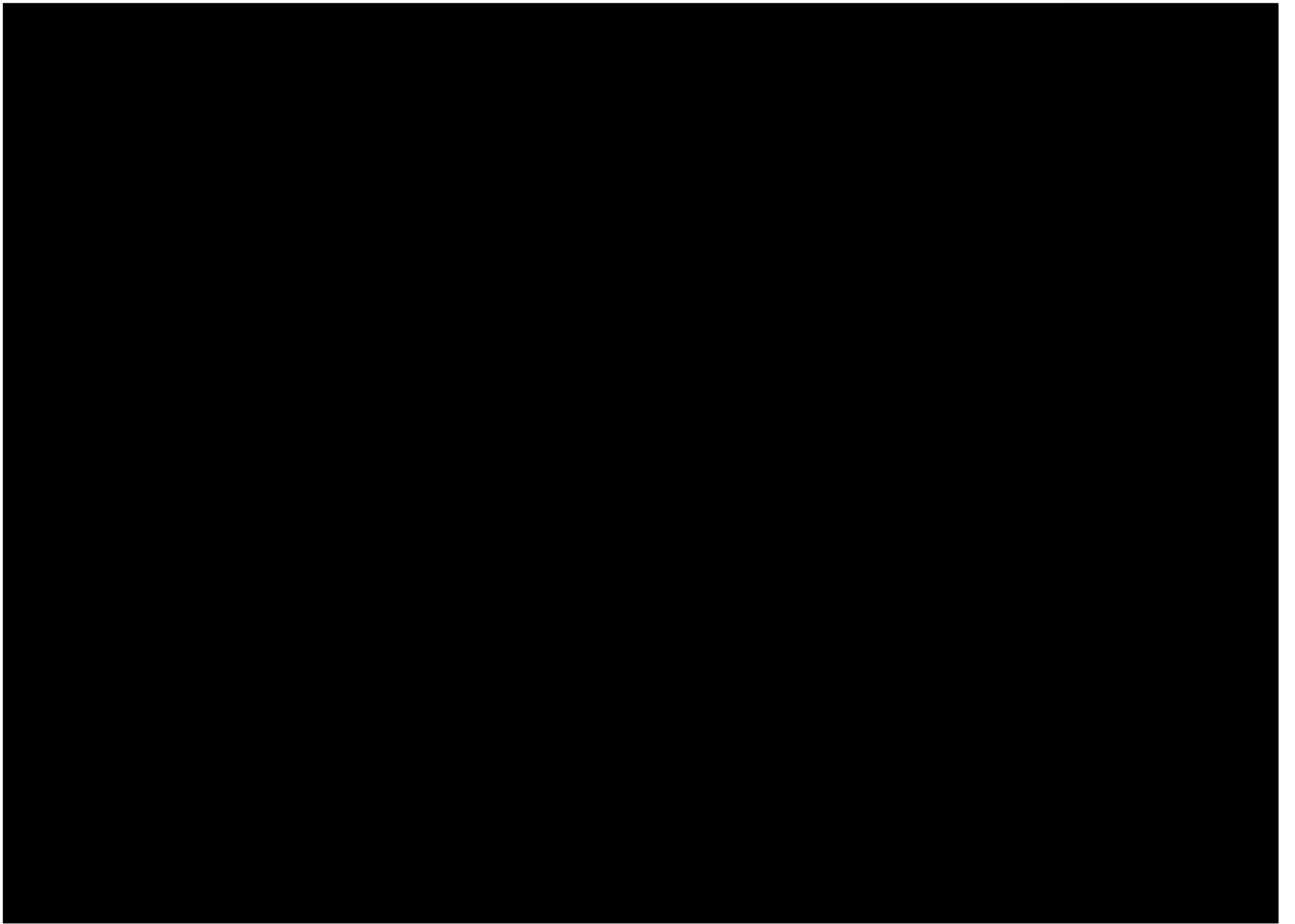








1  
i  
0  
2  
e



## **MMB/0331874/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek I na pozemcích parc. č. 456/1, 456/2, 456/3, 456/4, 452/7, v k.ú. Slatina, při ul. Stránská, v návrhu nového ÚPmB. Podatel požaduje změnu na přestavbovou plochu bydlení B v návaznosti na sousední přestavbovou plochu bydlení B/r1. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 456/1, 456/2 v k.ú. Slatina a nájemcem pozemků parc. č. 456/3, 456/4, 452/7 v k.ú. Slatina. Na předmětných pozemcích se nenachází žádná stavba evidovaná v katastru nemovitostí.

Dle platného ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu a nejsou zařazeny do zastavěného území města. Do zastavěného území se zahrnují pouze pozemky dle odst. 2 § 58 stavebního zákona.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách byla předmětná lokalita včetně předmětných pozemků prověřena jako součást zastavitelné plochy bydlení B/r1 v rámci rozvojové lokality Sla – 10. Pozemky nebyly, ani nemohly být, zahrnuty do zastavěného území města.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů (Územně analytických podkladů 2020 (dále jen ÚAP), případně dalších průzkumů a rozborů).

Lokalita ulice Stránská a Podstránská je vyhodnocena jako území města se specifickou formou urbanistické struktury v podobě stabilizované plochy bývalé dělnické kolonie „Pod Stránskou skálou“, která svou zástavbou vytváří specifický celek. Řadí se tak k urbanistickým hodnotám, které i když nemají přímou legislativní ochranu, představují typické urbanistické celky, které svým uspořádáním dokumentují vývoj města v určitém časovém období a v současnosti vytvářejí charakteristickou a do jisté míry jedinečnou urbanistickou strukturu města, jejíž necitlivé narušení poškodí celkový obraz města. Severovýchodní část předmětné plochy zahrádek (I) při ulici Stránská, kde se nacházejí i předmětné pozemky, přímo navazuje na přírodně hodnotné území Národní přírodní památka a Evropsky významná lokalita (EVL) Stránská skála. Vzhledem k uvedenému není žádoucí a vhodné měnit charakter území zintenzivňováním využití území, např. rozšiřováním zástavby směrem k EVL. Území se nachází rovněž v pásmu hygienické ochrany Spalovny SAKO, a.s. (viz. ÚAP kapitola 11.03.03 Limity stanovené správním rozhodnutím), kde byla zároveň vymezena stavební uzávěra, mimo jiné pro nové obytné budovy a rozšiřování obytné plochy stávajících budov. Pásmo hygienické ochrany zasahuje na okraj pozemků parc. č. 452/7 a 456/4 v k.ú. Slatina, které jsou užívány jako jeden celek s ostatními předmětnými pozemky.

Na základě výše uvedeného navrhl zpracovatel umístění hranice mezi plochou zahrádek I a plochou bydlení B/r1 tak, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy zahrádek I.

Nedošlo ke znehodnocení nemovitostí vlastněných nebo užívaných podateli, protože oproti platnému ÚPmB nedochází k jakémukoli zhoršení možností užívání předmětných pozemků. Předmětné pozemky nikdy nebyly vymezeny v rámci platného ÚPmB jako zastavěné území, ani jako zastavitelná plocha. Koncept návrhu ÚPmB, na který je v námítce odkazováno, není platnou ani účinnou územně plánovací dokumentací, jedná se pouze o jednu z fází projednávání návrhu nového ÚPmB, která může být v průběhu řízení o územním plánu měněna.

Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel. Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C.

*Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

*Mimo to je třeba poznamenat, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“*

476



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

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0331878/2021  
listy: přílohy: 10  
druh: lí/sv:



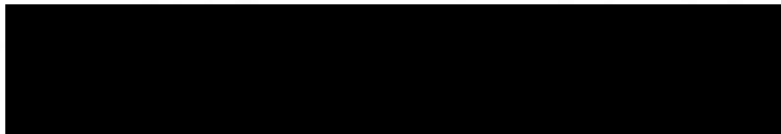
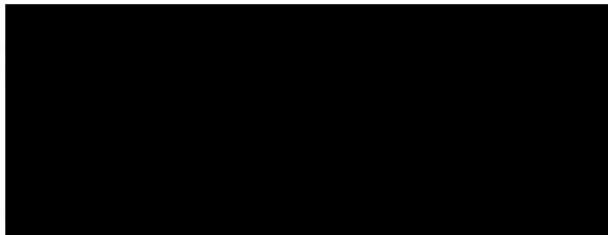
mmh1ec7d2f51b7

DS

podáno datovou schránkou  
ID DS: a7kbrn

V Brně dne 24. 6. 2021

Podatelé:



*Námítky k Návrhu Územního plánu města Brna*

Plná moc  
Přílohy dále dle textu

## I.

Odbor územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna, jako pořizovatel Územního plánu města Brna (dále jen „Pořizovatel“), veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021, podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „SZ“), oznámil veřejné projednání Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „Návrh ÚP“), které bude probíhat ve dnech 21. a 22. 6. 2021 a současně vyzval k podání písemných námitek a připomínek k návrhu, a to do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy nejpozději do 29. 6. 2021.

Podatelé tak v souladu s ustanovením § 55 b a § 52 odst. 2 a 3 SZ tímto ve lhůtě k tomu určené uplatňují k Návrhu ÚP své, níže uvedené, námítky a připomínky:

## II.

### **Vymezení území dotčeného námítkami a připomínkami:**

**Pozemky parc. č. [REDAKCE] katastrální území Slatina, obec Brno, okres Brno-město.**

Jedná se pozemky vymezené aktuálně dle Návrhu ÚP jako lokality Sla-09 Slatina, jak je vymezena v textové části Návrhu ÚP, s funkčním a prostorovým využitím I.

## III.

### **Námítka:**

**Zahrnutí dotčených pozemků parc. č. [REDAKCE] katastrální území Slatina, do ploch určených jako stavebních, plocha bydlení, funkce B.**

Aktuálním návrhem na změnu územního plánu v roce 2021 byla změněna část území u ulice Stránská v katastrálním území Slatina, konkrétně pozemky parc. č. [REDAKCE] až pozemky parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území Slatina, na plochy určené k zastavění B/r1, jak je patrné z interaktivního návrhu nového územního plánu. Hranice zastavěného území tak v aktuálním návrhu končí pozemky parc. č. 463/1, 463/2, 463/3, 464/4, zatímco pozemky Podatelů, které mají ve svém vlastnictví a užívání již zahrnuty nejsou a hranice je stanovena přímo na hranici jejich pozemků, a to ačkoliv ještě dle situace a nákresu hranic zastavěného území ke dni 1. 1. 2019 uvedeny jako plochy určené k zastavění byly.

**Podatelé navrhuji, aby Pořizovatel prostorové využití výše uvedené lokality tímto způsobem upravil a zahrnul dotčené pozemky parc. č. [REDAKCE] katastrální území Slatina, do ploch určených jako stavebních, plocha bydlení, funkce B.**

Námítka je odůvodněna především ve vztahu k Podatelům:

- zásahem do legitimního očekávání Podatelů
- omezením využitelnosti území a neproporcionalitou omezení jejich vlastnických práv

Ve vztahu k samotnému Návrhu ÚP poté:

- nedostatečným odůvodněním navržené změny využití pozemků v Návrhu ÚP
- diskriminačním postupem
- vyvrácením argumentace ochranným pásmem
- nedodržením požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán - nerespektování okolní zástavby a hospodárnosti využití území dle pojetí nového Návrhu ÚP

Vše podrobně rozvedeno níže.

#### IV.

##### Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Podatelé mají aktuálně ve společném jmění manželů mimo jiné **pozemky parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina**, obec Brno, okres Brno-město.

Podatelé k této skutečnosti dokládají list vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Slatina, který dokládá jejich vlastnická práva k dotčeným pozemkům.

Pozemky parc. č. [REDACTED] zahrada, a [REDACTED] zahrada, v k.ú. Slatina má podatel pan Miroslav Semotam aktuálně v nájmu již od roku 2013 do dnešního dne na základě Nájemní smlouvy č. MO/PZ/141/06695/2013. Výše uvedené pozemky byly nájemci panu Semotamovi pronajaty na dobu neurčitou a tyto tak již od roku 2013 kontinuálně využívá ke svým potřebám.

Aktuálně byl rovněž podán návrh na odkup pozemků parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina do vlastnictví, resp. společného jmění manželů [REDACTED] od Statutárního města Brna, městské části Slatina, za účelem přičlenění k vlastním nemovitým věcem k uspokojování potřeb manželů Semotamových, když od roku 2013 tyto pozemky na základě nájemního vztahu využívají. Po předběžném projednání Podatelé předpokládají, že by jim mělo být v žádosti o odkup pozemků vyhověno.

Tímto je odůvodněn právní zájem na podání níže vymezených námitek a připomínek, když Podatelé mají za to, že **jsou vlastníky dotčených pozemků a mají tak právo podat k návrhu územního plánu námítka, neboť pozemky v jejich vlastnictví jsou přímo sousedící s pozemky, jichž se návrh územního plánu výrazně dotkl, zatímco jejich pozemků, ač měly být do změny začleněny také, nikoliv.**

Nadto Podatelé důrazně upozorňují, že dle vymezení hranic zastavěného území měly být i dotčené pozemky v jejich vlastnictví, tj. **pozemky parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina, ale rovněž i pozemky, které užívají na základě nájemního vztahu, tj. parc. č. [REDACTED] katastrálním území Slatina, zahrnuty do nového návrhu územního plánu města Brna jako**



**zastavitelné plochy, k čemuž dokládají vymezení hranic zastavěného území, jak bylo zveřejněno ke dni 1. 1. 2019.**

**Vzhledem ke skutečnosti, že oproti navrhovanému řešení v roce 2019 se Návrh ÚP projednáváný ve dnech 21. a 22. 6. 2021 výrazně změnil a pozemky ve vlastnictví či užívání Podatelů již zahrnuté v zastavěném území nejsou, jsou Podatelé vlastníky pozemku v ploše dotčené navrhovanou změnou a jsou tak oprávněni k podání námitek.**

To vše v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který stanoví, že „*námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.*“

Pro úplnost a pro případnou pochybnost, zda jsou Podatelé přímo dotčení změnou, dále uvádím, že pojem „dotčenosti“ je pak podle názoru Nejvyššího správního soudu nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být uplatněn pouze vlastníky pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku odkazuje na nálezy Ústavního soudu ČR, který se týká účastníků územního řízení, přičemž územní řízení je sice již jinou fází procesu rozhodování o tom, jak bude využita určitá lokalita, nicméně podle názoru Nejvyššího správního soudu je zde ovšem namíste pomocí analogie přenést principy využívané pro územní řízení i do řízení o územním plánu. V obou případech totiž jde o to, aby byla zajištěna možnost vyjadřovat se k zamýšleným stavebním záměrům a ke změnám **území osobami, jichž se tyto změny dotknou.**

Z nejnovější rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu lze dále dovodit, že pozemkem dotčeným změnou územního plánu může být i pozemek vzdálený více než 500 metrů, pokud lze usoudit, že navrhovaná úprava může mít dopad do takové vzdálenosti. „Dotčenost“ se podle judikatury Nejvyššího správního soudu nevyčerpává mechanicky vnímaným sousedstvím, i vlastník pozemku či stavby vzdálenější může být dotčen, pokud mohou být reálně podstatně ovlivněny poměry i na tomto pozemku (stavbě) (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73, publikovaný pod č. 1462/2008 Sb. NSS, a ze dne 21. 4. 2010, č. j. 8 Ao 1/2010 - 89).

Pokud tedy pozemky ve vlastnictví či užívání zahrnuté do změn nebyly, ač tak mělo být učiněno, zatímco hranice zastavěného území byla stanovena přímo na hranici jejich pozemků, ač proto v odůvodnění navrhovaného územního plánu není relevantní argumentace a zdůvodnění proč byla hranice stanovena takto, kdy lze předpokládat, že pokud Podatelé budou vlastníky pozemků, v jejichž přímém sousedství se budou nacházet zastavitelné plochy, výrazně to ovlivní jejich poměry a budou takovouto změnou území přímo ovlivněni a na svých právech dotčeni.

Níže jsou uvedeny tedy argumenty a odůvodnění k námitkám Podatelům, z opatrnosti však Podatelé z procesní opatrnosti dodávají, že pokud některé z níže uvedených námitek nebyly posouzeny jako námítka s tím, že Podatelé neměli oprávnění tyto podat, ač se domnívám, že u všech níže uvedených námitek jsou Podatelé v souladu s aktuální judikaturou soudů dotčenými vlastníky k pozemkům parc. č. [REDAKCE] nechť jsou tyto posouzeny jako připomínky veřejnosti.

Důkazy: LV č. [REDACTED] k.ú. Slatina  
Nájemní smlouva č. MO/PZ/141/06695/2013  
Žádost o odkup pozemků parc. č. [REDACTED]  
Hranice zastavěného území k 1. 1. 2019  
Plná moc – oprávnění podat námitku k pozemkům parc. č. [REDACTED]

## V.

### Odůvodnění:

V rámci projednávání změn a podávání připomínek a námitek k prvotnímu Návrhu Územního plánu města Brna, jak byl navržen, Úřad městské části města Brna Brno-Slatina, se sídlem Tilhonova 450/59, 627 00 Brno (kdy pod tuto městskou část Brna spadají i dotčené pozemky ve vlastnictví Podatelů), podal dne 23. 6. 2020 na stanoveném formuláři celkem 35 připomínek.

Připomínka č. 19 se týkala ulic Stránská a Podstránská, tedy mimo jiné i dotčených pozemků ve vlastnictví a užívání Podatelů, kdy Úřad městské části města Brna Brno-Slatina požadoval plochu zahrádek po levé straně, tedy včetně dotčených pozemků Podatelů, změnit na plochu bydlení (B/r2) tak, aby mohla vzniknout souvislá zástavba levé strany ulice Stránská. Nová zástavba by tak v tomto případě doplnila zástavbu stávající. Návrh řešení byl Úřadem městské části Brno-Slatina odůvodněn tak, že z urbanistického hlediska jde o ideální možnost, jak vhodně rozšířit plochy bydlení v dané oblasti.

Dle platného územního plánu statutárního města Brna, vyhlášeného obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*Platný ÚP*“) jsou výše uvedené pozemky aktuálně zařazeny spolu s okolními pozemky po celé levé straně ulice Stránská do stabilizované plochy, nestavební, volné.

Aktuálním návrhem na změnu územního plánu v roce 2021 byla změněna část území u ulice Stránská v katastrálním území Slatina, konkrétně pozemky parc. č. [REDACTED] pozemky parc. č. [REDACTED] vše v katastrálním území Slatina, na plochy určené k zastavění B/r1, jak je vidět v návrhu nového územního plánu. Hranice zastavěného území tak v aktuálním návrhu končí pozemky parc. č. [REDACTED] zatímco pozemky Podatelů, které mají ve svém vlastnictví a užívání již zahrnuty nejsou a hranice je stanovena přímo na hranici jejich pozemků, a to ačkoliv ještě dle situace a nákresu hranic zastavěného území ke dni 1. 1. 2019 uvedeny jako plochy určené k zastavěné byly.

V odůvodnění změny územního plánu a nově řešeného území je uvedeno, že v současně platném územním plánu se jednalo o zemědělskou plochu, v aktuálním novém návrhu jde o stabilizovanou plochu bydlení a došlo k agregaci. V ploše se v současnosti nachází zahrádky rodinných domů.

Odůvodnění textové části dále navazuje zdůvodněním, že nezařazené plochy severně od ulice Podstránská podél ulice Stránská budou doplněny oboustranným zastavěním plochy bydlení, která je již částečně zastavěna a zbývající část doplní plochy individuální rekreace – zahrádek. Navrhovatelé změny mají za to, že přestavba území na plochy bydlení, sportu a komerční občanské vybavenosti je pozitivní především z hlediska efektivního využití již urbanizovaných ploch a zlepšení kvality bydlení ve

stávajícím rezidenčním územím. Plochy organicky navazují na stávající zastavěné území a jsou vymezeny v logických směrech urbanizace, resp. dostavují území směrem k dálnici, dopravnímu koridoru. Lokality mají tak přispět ke zlepšení situace bydlení a zkvalitnění rezidenčního bydlení ve Slatině.

Jako pozitivní vliv úprav ploch ve Slatině bylo shledání rozšíření možností pracovních příležitostí, smíšených funkcí, služeb, bydlení a sportu s místním významem. Úpravou vymezení ploch dojde k efektivnějšímu využití dosud volného území, přičemž nebyly identifikovány žádné negativní vlivy na hospodářský pilíř udržitelného rozvoje ani na soudržnost společenství v území.

Vzhledem k tomuto výše uvedenému odůvodnění pak není Podatelům zřejmé a jasné, proč i jejich pozemky (tedy pozemky parc. č. [REDAKCE] a pozemky parc. č. [REDAKCE] nebyly zahrnuty do zastavitelné plochy, neboť tyto splňují veškeré výše uvedené argumenty, jak bude rozvedeno i níže.

*Důkazy:            Návrh ÚP se zaměřením na dotčené pozemky  
                         Hranice zastavěného území k 1. 1. 2019*

### **Legitimní očekávání Podatelů**

Předmětem námítky je tak nyní především nepřevedení dotčených pozemků do kategorie zastavitelných pozemků, na nichž by bylo možné realizovat stavbu objektu pro bydlení, a to rodinného domu. Tak jak ostatně navrhoval již v prvotním návrhu Úřad městské části Slatina.

Městská část Slatina jednala o tomto záměru převést tyto plochy do území určeného k zástavbě objektů pro bydlení na svém zasedání již dne 22. 6. 2020, následně 23. 6. 2020 pak bylo zasláno finální podání k návrhu Územního plánu města Brna.

**Podatelé měli za to, že návrh Úřadu městské části Slatina bude zohledněn a jeho případné neprovedení a nezahrnutí do změn územního plánu bude řádně odůvodněno**, neboť právě místní příslušnost Úřadu dané městské části odůvodňuje požadavky na změnu území, jelikož dané území je v jejím obvodu a poměry a požadavky v území jsou jí dobře známy.

Podatelé tak očekávali, že když se o zahrnutí dotčených ploch (nejen tedy pozemků ve vlastnictví Podatelů, ale i okolního širšího pásu pozemků tak, aby vznikla souvislá zástavba nejen na pravé straně ulice Stránská, ale i po její levé straně), zasadí městská část Brna Slatina, bude k jejím návrhům přihlédnuto a tyto budou zohledněny.

V tomto smyslu s plány do budoucna tak současně Podatelé zažádali i o odkup pozemků na příslušné městské části Slatina, které sousedí s pozemky v jejich vlastnictví a které mají dosud v nájmu. Ze strany Podatelů již existuje i investiční záměr do budoucna, a to ve výstavbě objektu pro bydlení – rodinného domu, ve kterém mají v úmyslu bydlet sami, případně přenechat tento rodinný dům svému synovi s rodinou.

K tomuto Podatelé v příloze dokládají návrh projektu, který koresponduje s možným využitím území tak, jak navrhuje i městská část Slatina. **Navrhovaná stavba pak plně splňuje i požadavky na výstavbu, tedy je vymezena v mezích pozemků, které jsou ve vlastnictví Podatelů, s respektováním hranic pozemků, architektonických i urbanistických požadavků na výstavbu.**

Z tohoto hlediska tak navrhovaná změna územního plánu, která nerespektuje návrh na zahrnutí dotčených pozemků do území určeného k zástavbě domů pro bydlení, představuje **nepřiměřený zásah do možnosti využití nemovitých věcí ve vlastnictví Podatelů.**

*Důkazy: Studie RD Semotam Slatina  
Situace k návrhu ÚP pro veřejné projednání, Situace širších vztahů*

### **Nezohlednění využitelnosti území pro Podatele a charakteru lokality – přístupová komunikace, inženýrské sítě, návaznost zástavby**

Dalším zásadním argumentem pro navrhovanou změnu územního plánu je skutečnost, že se dotčené pozemky nacházejí v nejbližším sousedství již zastavěného území, a dokonce v těsné blízkosti s hranicí s pozemky určených k zástavbě, kde budou realizovány stavby typu rodinného bydlení a je tedy z tohoto hlediska zcela nelogické do budoucna zamezit možnosti výstavby objektů pro bydlení – rodinných domů na předmětných nemovitých věcech ve vlastnictví Podatelů.

Pro budoucí možnost výstavby na nemovitých věcech a neopodstatněnosti změny režimu nemovitých věcí dále svědčí i skutečnost, že k pozemkům by byla zřízena **přístupová komunikace** přímo z ulice Stránská, tak jako k okolním nemovitým věcem, a tedy není zde nutnost případného budování další infrastruktury. Stejná situace se týká i možnosti **nápojení na inženýrské sítě**, kdy situace na dotčených pozemcích umožňuje bezproblémové napojení na tyto sítě pro budoucí stavbu rodinného domu.

**Z návrhu na změny územního plánu je dále zcela nelogické určení právě hranice u dotčených pozemků**, kdy tyto již nejsou zařazeny do zastavitelného území, když v jejich těsné blízkosti naproti i z pravé strany se bude nacházet zástavba. **Výstavba rodinného domu by zcela odpovídala charakteru okolní zástavby i efektivního využití nemovitých věcí**, přičemž sám nový Návrh ÚP klade důraz na urbanistickou strukturu související s celkovým prostorovým uspořádáním města (území určeného k zástavbě). Na tomto místě je poté znovu nutné připomenout snímek interaktivního územního plánu města Brna, kde je znázorněna hranice zcela odlišná zastavěného území k 1. 1. 2019, která dotčené pozemky zahrnuje a je tak zřejmé, že **původně se s dotčenými pozemky jako pozemky určenými k zástavbě v územním plánování urbanistických ploch počítalo.**

Budoucí stavba rodinného domu na nemovitostech (dotčených pozemcích) by pro konečný vzhled obce a krajiny nijak nenarušovala harmonické měřítko krajiny a pohledovou a estetickou charakteristiku krajiny, kdy v případě pochybností by o tomto v rámci stavebního řízení rozhodoval až místně příslušný stavební úřad. S ohledem na zastavěnost okolních pozemků není důvod se domnívat, že by nezůstal zachován požadavek průchodnost do volné krajiny a umožnění obsluhy zemědělských ploch, stejně tak by byly zachovány volné nezastavěné horizonty. **Jedná se o využití stávajících pozemků, smysluplného využití aktuálně nevyužívaných ploch před výstavbou ve volné krajině a výstavbu přednostně v zastavěném území, odpovídající výstavbu na plochách, jež na toto zastavěné území navazují.**

Možná zastavitelnost dotčených pozemků dále neodporuje ani ochraně vegetačních prvků nelesní zeleně v otevřených partiích kultivované zemědělské podhorské krajiny, respektuje dochované

a typické urbanistické struktury, přičemž rozvoj zástavby bude orientován do kontaktu se zastavěným územím, **na předmětném území se stavba rodinného domu nebude jevit jako stavba nevhodná či rušivá.**

Dále je samozřejmě třeba vzít v potaz i budoucí funkční a praktickou využitelnost pozemků, neboť tyto budou pro vlastníka, v případě schválení návrhu územního plánu, využitelné toliko teoreticky a bez přímé možnosti plně využít jejich potenciálu, kdy vzhledem k poloze nemovitostí a nemožnosti na nich postavit rodinný dům.

Kdyby snad pozemky ve vlastnictví Podatelů nebyly zahrnuty do zastavěného území, zatímco v jejich sousedství budou realizovány stavby rodinných domů, **podstatně to omezí i jejich užívání pro jejichž funkci a účel jsou nyní určeny**, tedy jako zahrádky. Vzhledem ke stavebním pracím v těsné blízkosti a předpokladu výstavby rodinných domů do výšky až 10m na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v k.ú. Slatina, jež budou v zastavitelném území, kde má být i zvýšena výšková úroveň zástavby, **lze dovodit, že vzhledem ke stínění okolní zástavbou a narušení půdy výstavbou nebude již půda z hlediska zahrádkaření využitelná.** Rovněž pak s ohledem na výše uvedené nebude možné dle mínění Podatelů využívat dané plochy k relaxaci a dalším účelům, k nimž zahrádky sloužily.

**Podatelé tak v této souvislosti proto poukazují mimo jiné porušení zásady legitimního očekávání, porušení principu kontinuity územního plánování a neproporcionalitu omezení jejich vlastnických práv.**

*Důkazy: Studie RD Semotam Slatina  
Situace k návrhu ÚP pro veřejné projednání, Situace širších vztahů*

### **Nedostatečné odůvodnění navržené změny využití pozemků v Návrhu ÚP**

Podatelům tak není zřejmé, proč hranice zastavitelného území byla určena právě u hranic jejich pozemků a dotčené pozemky ve vlastnictví Podatelů tak nebyly do této plochy B/r1 zahrnuty.

Územní plán ve své textové části ani v odůvodnění se ke stanovení této hranice nevyjadřuje a tato hranice tak není ničím odůvodněna, přičemž z odůvodnění musí být vždy zřejmé z jakých konkrétních podkladů a skutečností Pořizovatel vycházel při svém rozhodování, z územního plánu tak musí být patrné, na základě jakých stanovisek, dotčených orgánů státní správy se odpůrce uchýlil k řešení, jež nepřiměřeným způsobem zasahuje do práv Podatelů.

Návrh změny územního plánu v každé lokalitě musí být řádně odůvodněn a musí být stanoveno proč jsou nastaveny dané hranice pro vymezení jednotlivých typů území. Ve prospěch nutnosti odůvodnění návrhu se vyjádřil také Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 8 Ao 6/2011-87: „*Součástí odůvodnění návrhu změny územního plánu by mělo být komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků.*“

Vzhledem k výše uvedenému, dotčení pozemky Podatelů splňují veškerá hlediska a parametry pro výstavbu rodinného domu a s ohledem na splnění všech architektonických i urbanistických požadavků na využívání a prostorového uspořádání území, zohledňuje charakter území a využitelnost

navazujícího území, přičemž návrh projektu a výstavba je zcela v souladu s poznatky z oborů architektury, urbanismu a územního plánování.

Na Podatelé tak působí tento návrh územního plánu v části dotýkající se dotčených pozemků jako **svévolné rozhodnutí, neboť nedostatečně odůvodňuje stanovení hranic území určeného k zástavbě a neodůvodňuje tento návrh s ohledem na cíle a úkoly územního plánování.** Pokud taková faktická změna v novém územním plánu není odůvodněna závažným důvodem a změny nebyly opřeny o významný veřejný zájem a nebyly vyvolány ani významnou změnou okolností relevantních pro územní plánování (např. prokázání nezastavitelnosti lokality), lze usoudit, že návrh územního plánu v této lokalitě nesplňuje nároky na územní plánování a takového opatření.

### **Diskriminace dotčených ploch**

V souvislosti s nedostatečným odůvodněním lze rovněž dle Podatelů Návrh ÚP označit za diskriminační, neboť Návrh ÚP ponechává v zastavitelných plochách nebo nově do zastavitelných ploch zařazuje okolní pozemky v dané lokalitě Slatina, které nesplňují zdaleka takové požadavky na zastavěné území jako dotčené pozemky, přičemž absentuje jakékoliv bližší upřesnění či posouzení možnosti využití daného území jako plochy k bydlení.

Pozemky parc. č. [REDAKCE] až pozemky parc. č. [REDAKCE] [REDAKCE] vše v katastrálním území Slatina, byly určeny jako plochy určeně k zastavění B/r1. Hranice zastavěného území tak končí pozemky parc. č. [REDAKCE] zatímco pozemky Podatelů, které mají ve svém vlastnictví a užívání již zahrnuty nejsou, a to bez řádného odůvodnění.

Požizovatel Návrhu ÚP však nemůže bez relevantních důvodů připustit zastavitelnost jiné plochy, kde jsou uplatněná kritéria ve stejné míře, případně rozhodnout o ponechání z hlediska ochrany deklarovaných veřejných zájmů zcela srovnatelné plochy v zastavitelném a nezastavitelném území na základě prokazatelně diskriminačních důvodů. Volba konkrétní podoby využití určitého území je vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu; výsledky této volby však musí mít své právní limity a ve vztahu k omezení základních práv jednotlivce musí mj. obstát v testu proporcionality.

### **Neexistující ochranné pásmo a další limity nastavené pro SAKO a.s.**

Pokud by snad jediná argumentace hranic byla v důsledku ochranného pásma pro SAKO a.s. pásmo hygienické ochrany spalovny Brno Líšeň (Sl-9), dovolují si tuto argumentaci Podatelé předem vyvrátit.

Dle územního rozhodnutí č. 208 vydané pod č.j. OVÚP 1771/87/Mr/Dv dne 3. 9. 1987 o ochranném pásmu a rozhodnutí o stavební uzávěře v rozsahu 300 m od obvodu spalovny Brno, rozhodnutí je stále aktuální a město Brno se při vydávání rozhodnutí tímto stále řídí, kdy v případě, že území, na kterém chce žadatel aktuálně stavět zasahuje do limitů daného tímto rozhodnutím, je mu třeba udělit výjimku, pokud je tato shledaná jako přípustná.

Hranice pásma hygienické ochrany jsou posuzována dle grafického znázornění PHO. Podmínkou ochrany PHO je, že za jehož hranicí musí být dosaženo stavu, že nejsou překračovány hygienické limity ani jiné limity dané českou legislativou.

Grafické znázornění Podatelé přikládají v příloze – Návrh ÚP pro veřejné projednání, Situace širších vztahů, z něhož je zřejmé, že **pásma hygienické ochrany nezasahuje žádným způsobem do dotčených pozemků**. Hranice pásma hygienické ochrany se nedotýká pozemků ve vlastnictví Podatelů parc. č. [REDAKCE] ani pozemků ve vlastnictví města, které jsou Podatelé aktuálně na základě nájemního vztahu od roku 2013 užívat, pozemků parc. č. [REDAKCE] katastrálním území Slatina.

Vně vyhlášeného ochranného pásma pak nejsou překračovány hygienické limity ani jiné limity životního prostředí stanovené českou legislativou, a tudíž lze konstatovat, že vlivy spalovny na životní prostředí ve vztahu ke stabilizovaným a návrhovým plochám bydlení nejsou problematické.

Z dokumentace k novému Návrhu ÚP týkající se limitů a ochranného pásma spalovny tak jasně nevyplyvá vztah k Územnímu plánu města Brna, ve kterém je mimo jiné zakresleno pásmo hygienické ochrany spalovny. **Dotčených pozemků se dané ochranné pásmo nedotýká a není zřejmý jediný důvod, proč by dotčené pozemky neměly být zahrnuty v území určeném k zástavbě.**

*Důkazy: Územní rozhodnutí č. 208, č.j. OVÚP 1771/87/Mr/Dv  
Situace k návrhu ÚP pro veřejné projednání, Situace širších vztahů*

### **Nedodržení požadavků kladených na územní plánování, resp. na územní plán - okolní zástavba, hospodárné využití území dle pojetí nového Návrhu ÚP**

Podatelům není zřejmé, proč dotčené pozemky dle návrhu městské části Slatina nebyly zahrnuty do zastavěného území, přičemž toto nezahrnutí nebylo ani jakkoliv odůvodněno, když hlavním cílem a zadáním nového územního plánu města Brna byl trvale udržitelný rozvoj a prosperita města, s čímž je bezprostředně spojen růst počtu obyvatel města. Bylo konstatováno, že na území města je nedostatek ploch pro kvalitní bydlení v rodinných domech.

Co se týče dotčených pozemků, aktuálně jsou tyto plochy zahrnuty ve stabilizovaném území. Stabilizované plochy jsou ty části území města, kde územním plánem stanovené využití území vychází z jeho dosavadního charakteru a zpravidla jej potvrzuje, nebo na něj bezprostředně navazuje. Jedná se o území, ve kterých se stávající účel využití území nebude zásadním způsobem měnit (podmínky funkčního využití území stanovené v plochách s rozdílným způsobem využití jsou v principu shodné se současným stavem). Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní. Ve stabilizovaném území se za předpokladu respektování podmínek využití území a prostorového uspořádání pro příslušný typ plochy připouští modernizace a revitalizace, přestavby, dostavby a novostavby včetně dopravní a technické infrastruktury.

Dle § 18 odst. 2 SZ územní plánování (pod které pořizování územního plánu statutárního města Brna spadá zcela jednoznačně) „zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje

*společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*“ Cílem územního plánování je vzájemná věcná i časová koordinace veřejných zájmů mezi sebou a se soukromými zájmy v řešeném území.

Předpokládá se tedy komplexní posuzování uspořádání území, což dále rozvíjí § 19 odst. 1 SZ, když řadí mezi úkoly územního plánování také stanovení koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (§ 19 odst. 1 písm. d) SZ), stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území (§ 19 odst. 1 písm. e) SZ), a uplatňování poznatků zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče (§ 19 odst. 1 písm. o) SZ).

**Dotčené pozemky, u nichž je změna žádána na plochu určenou k zástavbě a bydlení, tyto požadavky splňují, okolní zástavba je tvořena převážně jednopodlažními a dvoupodlažními rodinnými domy s funkcí s převahou rezidenčního bydlení. V celé širší lokalitě je urbanistická struktura zástavby.**

Dotčené pozemky splňují požadavek **nápojení na dopravní a technickou infrastrukturu**, obslužnou komunikací je ul. Stránská vedoucí kolem zástavby rodinných a řadových domů po pravé straně ulice, možnost dopravního napojení na hlavní dopravní tepny je umožněno hned z ulice Ostravská.

**Jde o plochu logicky navazující na dosavadní zástavbu po pravé straně, plochy nejsou součástí rozsáhlejších, zemědělsky obhospodařovaných pozemků.** Naopak se jedná aktuálně vesměs o obslužné pozemky k rodinným domům v zastavěném území po pravé straně ulice Stránská.

Rozšířením stávajícího území na zastavitelné plochy, které by navazovaly na existující zástavbu a kopírovaly by zástavbu na protější straně ulice, by tak bylo zcela účelné a hospodárné využití daných pozemků, které by následně využily již danou technickou a dopravní infrastrukturu daného místa, přičemž by došlo k rozšíření možnosti rezidentního bydlení. Navrženým řešením by sice došlo ke zmenšení ploch v ZPF, ale nebude tímto ztížena prostupnost do krajiny, přičemž zástavba vzhledem k výše uvedenému nebude znamenat ani neúčelné expandování zastavěného území do volné krajiny. K záběru zemědělského půdního fondu dojde vždy s maximálním ohledem na okolí a přilehlé plochy zeleně. Je nutno poznamenat, že uvedená část lokality určena pro bydlení se rozkládá na půdách nižších tříd ochrany.

Rozšíření těchto ploch a vyhovění této námitce by tak znamenal žádoucí rozvoj a navýšení kapacity bydlení v katastrálním území Slatina navazující na již zastavěné území.

V místě řešených rozvojových lokalit se nenachází žádné zvláště chráněné území podle zákona č. 114/1992 Sb., není zde vymezen přírodní park, VKP, ani na území soustavy Natura 2000. Nenachází se zde záplavové území.

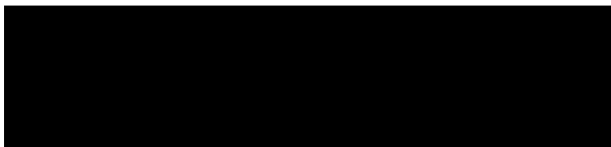
**V případě nerespektování těchto požadavků na využití území dotčených pozemků pro zástavbu, lze jednoznačně shledat, že se nejedná o hospodárné využití pozemků, jak ukládá stavební zákon ve svém ustanovení § 18 odst. 4.**

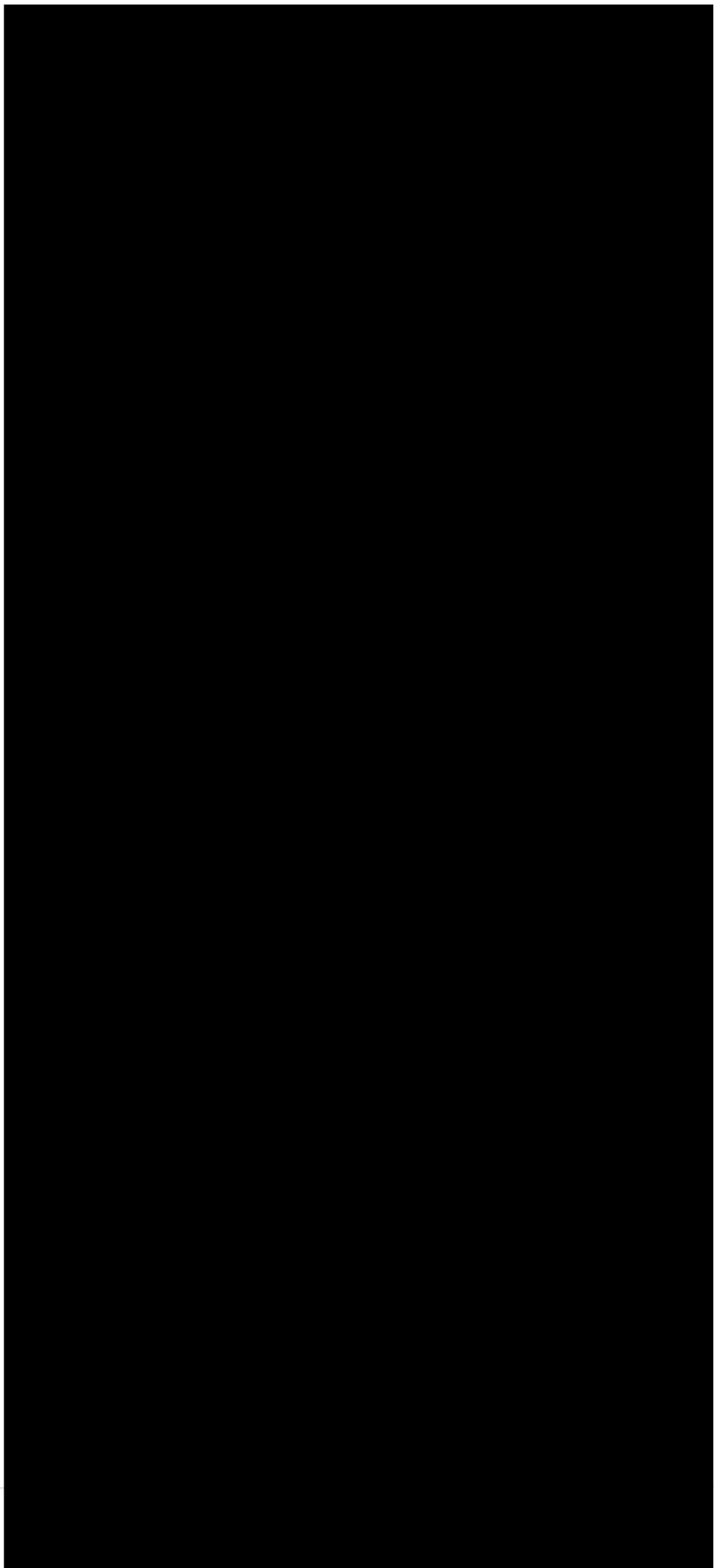


V.

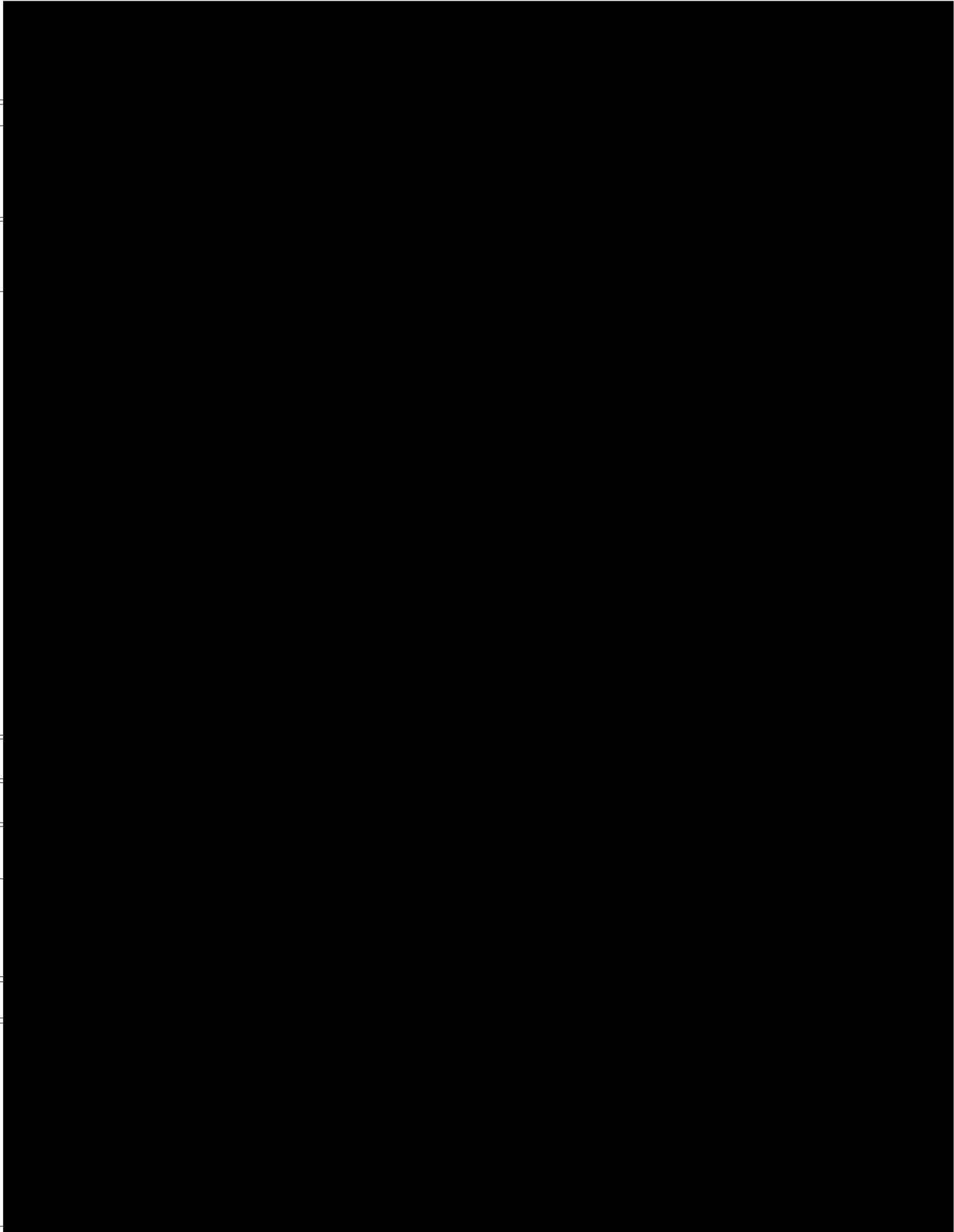
**Podatelé tak vzhledem ke všemu výše uvedenému navrhují, aby Pořizovatel prostorové využití upravil a zahrnul dotčené pozemky parc. č. [REDACTED] katastrální území Slatina, do ploch určených jako stavebních, plocha bydlení, funkce B.**

V případě, že jím podané námitce proti Návrhu ÚP nebude vyhověno, obrátí se na místně příslušný soud s návrhem na zrušení odpovídající části Návrhu ÚP.



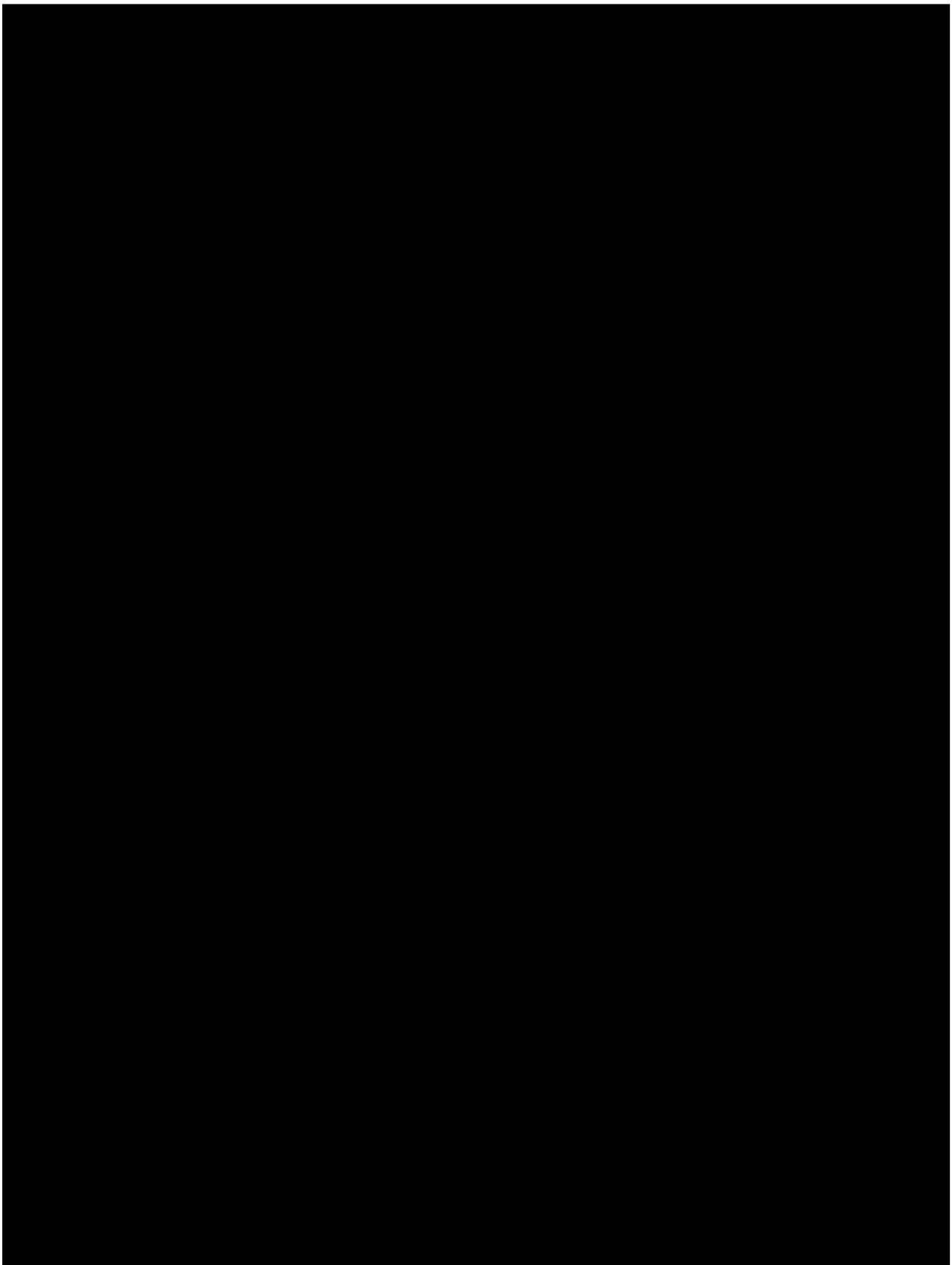


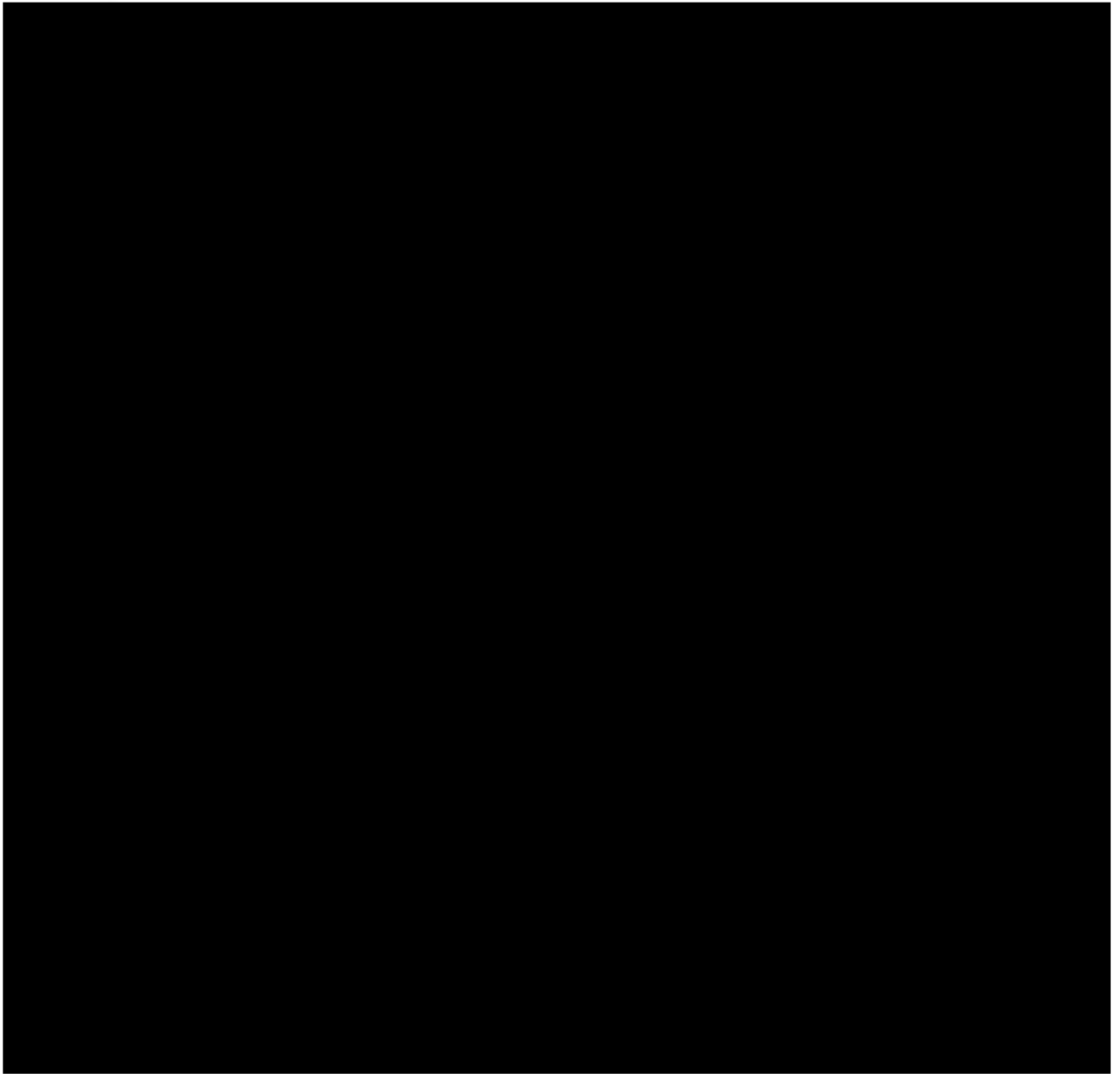
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2021 08:15:03





PLNÁ MOC K PODÁNÍ NÁMITKY K ÚZEMNÍMU PLÁNU

Úřad městské části města Brna Brno Slatina, se sídlem Tilhonova 450/59, 627 00 Brno, IČO MČ Brno-Slatina: 44992785

(dále jen „Zmocnitelé“)

tímto zmocňuje



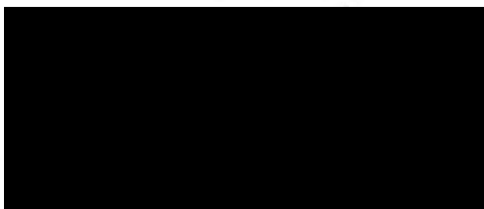
(dále jen „Zmocněncí“)

k podání námítky k Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (vyhlášeno veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021) týkající se pozemků parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Slatina, obec Brno, okres Brno-město.

Zmocněnci jsou oprávněni nechat se dále zastoupit třetí osobou (zejména právním zástupcem k podání námitek).

Tato plná moc je platná od jejího podpisu do odvolání.

v Brně dne 20. 6. 2021



MĚSTO BRNO-MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SLATINA		Číslo
21. 06. 2021		Operativní
Došlo dne:		Právní
Č.j.		
Příloha		
UID		







PLNÁ MOC

My, níže podepsaní,

[redacted]  
(dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňujeme

[redacted]  
(dále jen „Zmocněnec“)

ke všem právním jednáním týkajících se podání námitek a připomínek k Návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (vyhlášeno veřejnou vyhláškou ze dne 13. 5. 2021, č.j. MMB/0233240/2021).

Zmocněnec je tak v souvislosti s výše uvedeným zejména oprávněn:

- i. zastupovat Zmocnitelé při všech jednáních s protistranou;
- ii. zastupovat Zmocnitelé při všech jednáních v řízení před věcně a místně příslušnými správními orgány a soudy;
- iii. přijímat veškeré doručované písemnosti, včetně veškerých rozhodnutí správních orgánů a soudů;
- iv. nahlížet do spisů, vyzvedávat příslušná rozhodnutí;
- v. podávat proti nim opravné prostředky; a
- vi. zastupovat Zmocnitelé v řízení o podaných opravných prostředcích.

Zmocněnec je oprávněn nechat se dále zastoupit třetí osobou.

Tato plná moc je platná od jejího podpisu do odvolání.

v. Beluš dne 16.6.2021

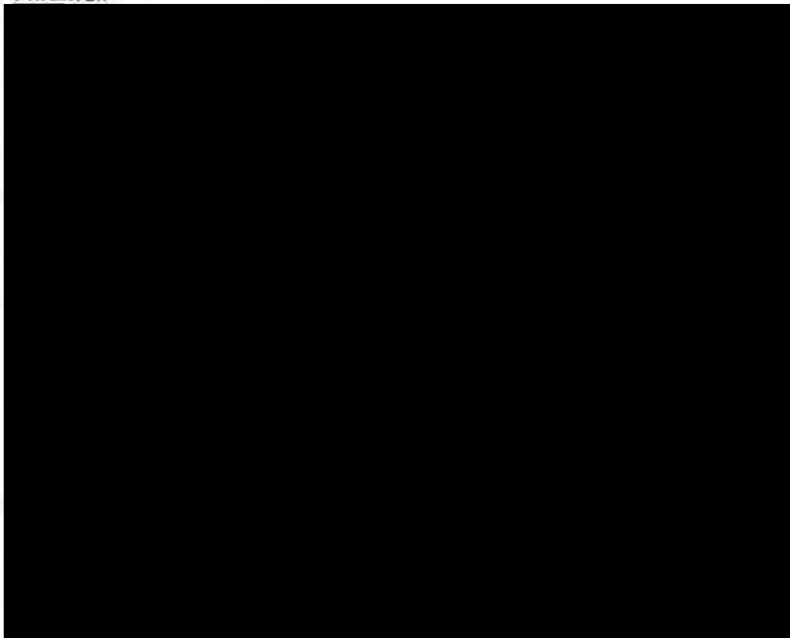
[redacted]  
Podpis: [redacted]

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
Brno-město  
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo dne	02 06- 2021
Č.j. MMB:	.....
Příl.:	.....

Věc: Žádost o koupi pozemků ve vlastnictví Statutárního města Brna

Žadatel:



Žádáme o koupi následujících pozemků:

- parc. č. [redacted]
- parc. č. [redacted]
- parc. č. [redacted]

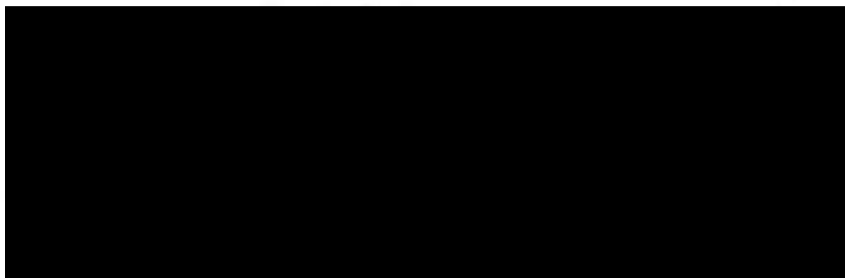
Důvod žádosti (konkrétní účel):

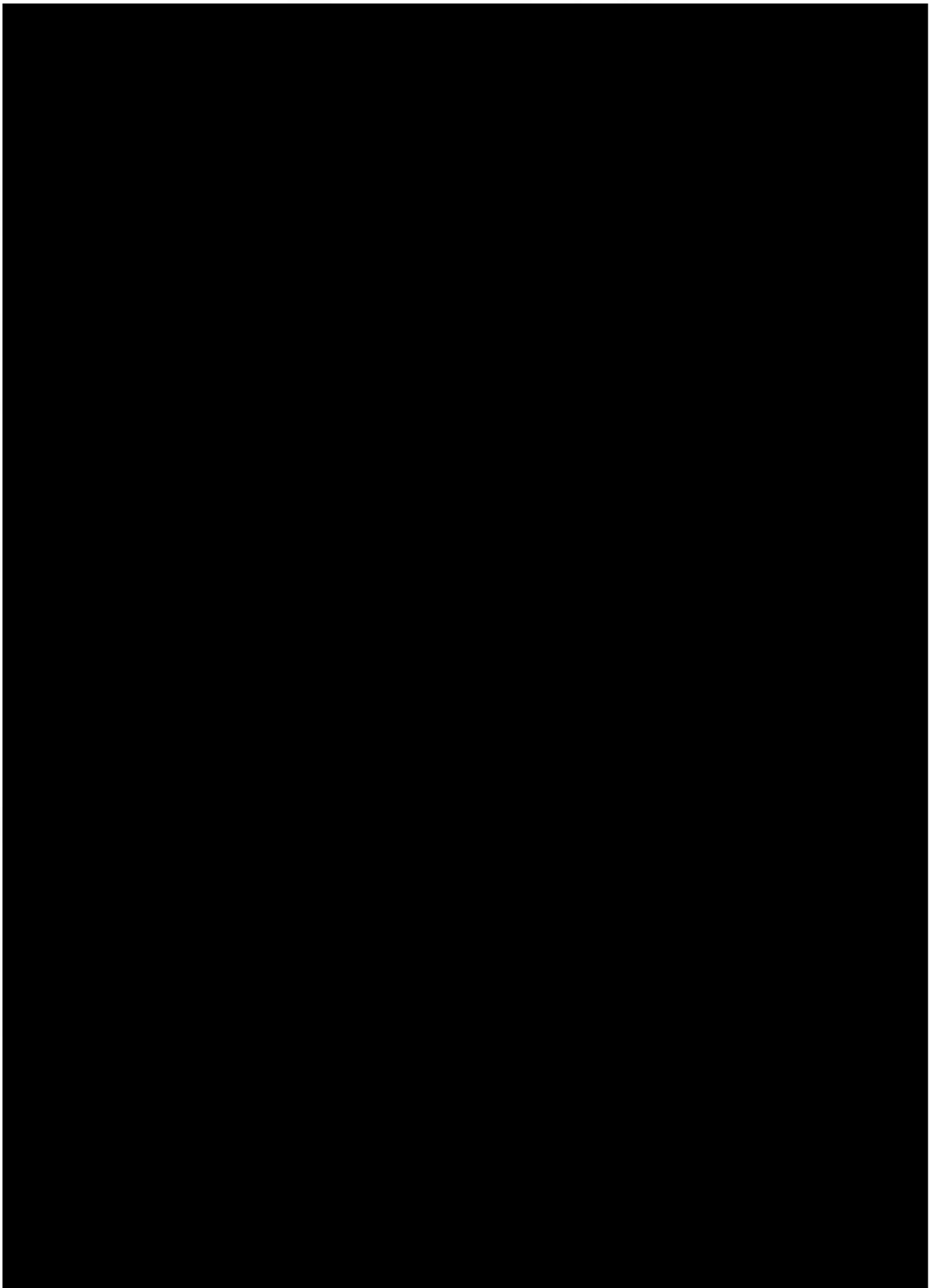
- přiřčení k vlastním nemovitostem

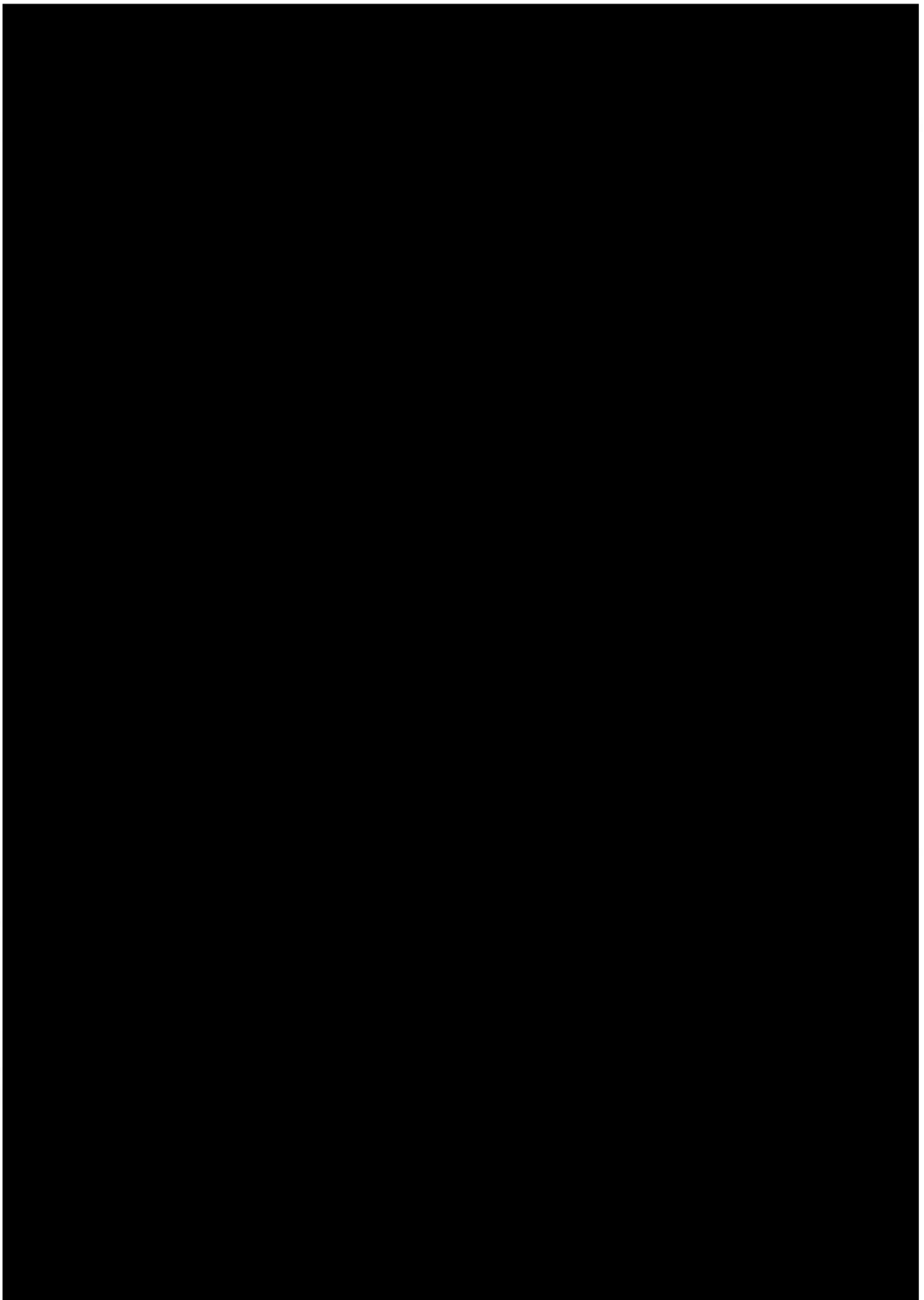
Svým podpisem stvrzujeme, že souhlasíme s využitím našich osobních údajů, včetně rodných čísel, v souvislosti s vyřízením prodeje výše uvedených nemovitostí pro účely majetkoprávní agendy, projednání v orgánech města a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony.

Příloha: Snímek katastrální mapy se zakreslenými pozemky, o které je žádáno

V Brně dne 2. 6. 2021







Čl. IX.

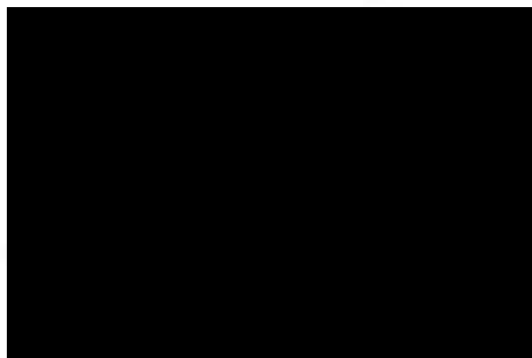
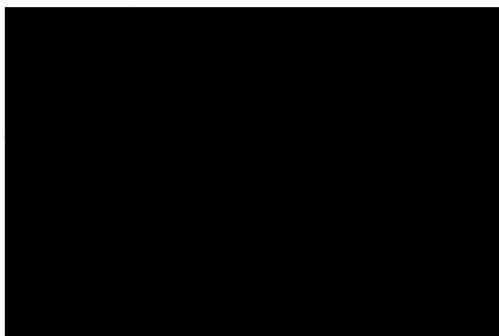
*Závěrečná ustanovení*

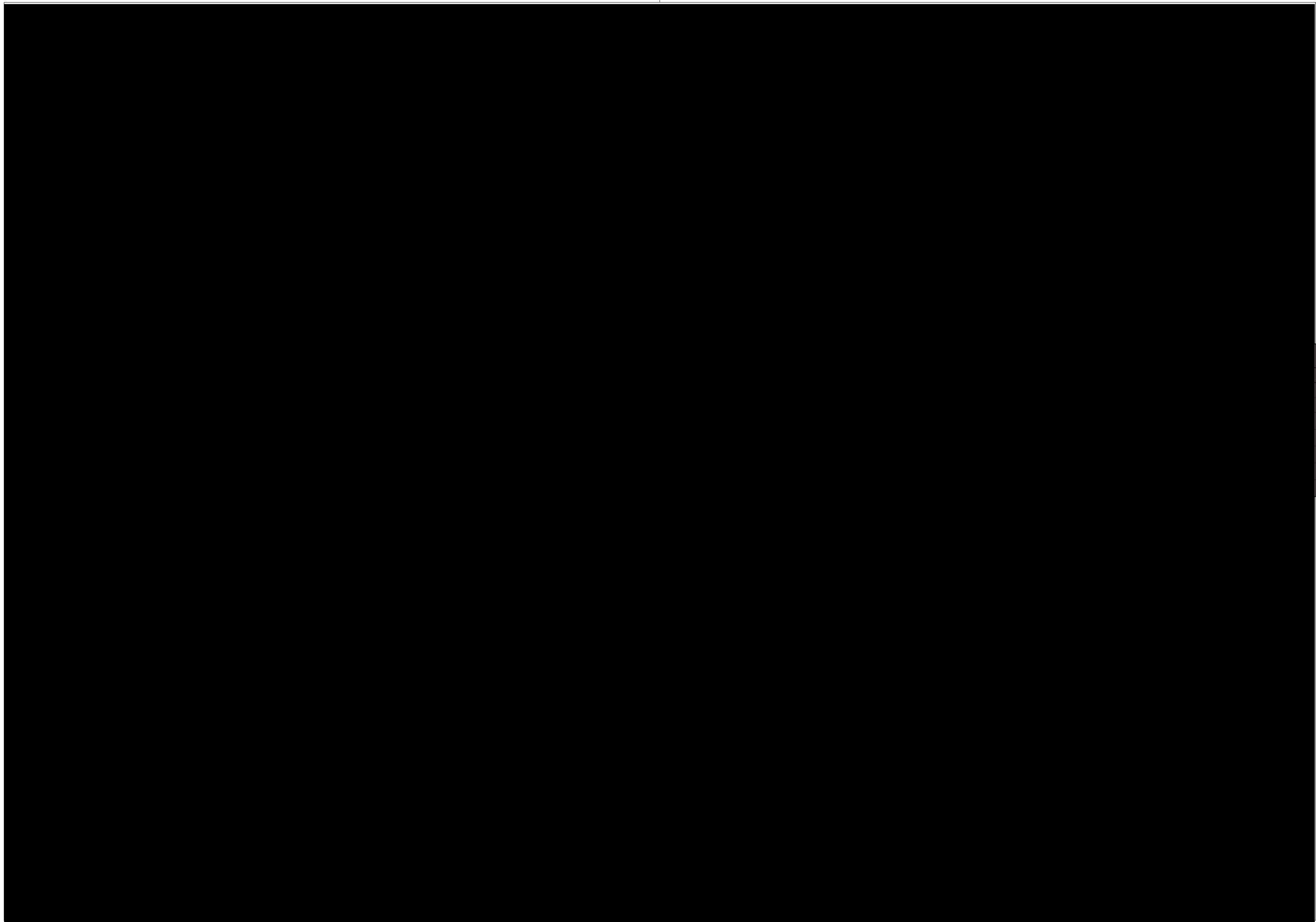
1) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01.01.2013 a platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2) Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemným souhlasem obou smluvních stran a je vypracována ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce vyhotovení jedno.

V Brně dne: 21.2013

V Brně dne:







## **MMB/0331878/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatelé námítky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek I na pozemcích parc. č. 459/1, 459/2, 459/3, 459/4 v k.ú. Slatina, při ul. Stránská, v návrhu nového ÚPmB. Podatelé požadují změnu na přestavbovou plochu bydlení B v návaznosti na sousední přestavbovou plochu bydlení B/r1. Podatelé jsou vlastníky pozemků parc. č. 459/1, 459/2 v k.ú. Slatina a nájemci pozemků parc. č. 459/3, 459/4 v k.ú. Slatina. Na předmětných pozemcích se nenachází žádná stavba evidovaná v katastru nemovitostí.

Dle platného ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stabilizované nestavební – volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu a nejsou zařazeny do zastavěného území města. Do zastavěného území se zahrnují pouze pozemky dle odst. 2 § 58 stavebního zákona.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve všech třech variantách byla předmětná lokalita včetně předmětných pozemků prověřena jako součást zastavitelné plochy bydlení B/r1 v rámci rozvojové lokality Sla – 10. Pozemky nebyly, ani nemohly být, zahrnuty do zastavěného území města.

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů (Územně analytických podkladů 2020 (dále jen ÚAP), případně dalších průzkumů a rozborů).

Lokalita ulice Stránská a Podstránská je vyhodnocena jako území města se specifickou formou urbanistické struktury v podobě stabilizované plochy bývalé dělnické kolonie „Pod Stránskou skálou“, která svou zástavbou vytváří specifický celek. Řadí se tak k urbanistickým hodnotám, které i když nemají přímou legislativní ochranu, představují typické urbanistické celky, které svým uspořádáním dokumentují vývoj města v určitém časovém období a v současnosti vytvářejí charakteristickou a do jisté míry jedinečnou urbanistickou strukturu města, jejíž necitlivé narušení poškodí celkový obraz města. Severovýchodní část předmětné plochy zahrádek (I) při ulici Stránská, kde se nacházejí i předmětné pozemky, přímo navazuje na přírodně hodnotné území Národní přírodní památka a Evropsky významná lokalita (EVL) Stránská skála. Vzhledem k uvedenému není žádoucí a vhodné měnit charakter území zintenzivňováním využití území, např. rozšiřováním zástavby směrem k EVL. Území se nachází rovněž v pásmu hygienické ochrany Spalovny SAKO, a.s. (viz. ÚAP kapitola 11.03.03 Limity stanovené správním rozhodnutím), kde byla zároveň vymezena stavební uzávěra, mimo jiné pro nové obytné budovy a rozšiřování obytné plochy stávajících budov. Pásmo hygienické ochrany sice nezasahuje na předmětné pozemky, ale zasahuje na sousední pozemky (např. parc. č. 459/5, 487/33 v k.ú. Sadová) užívané společně s těmito pozemky jako jeden celek.

Na základě výše uvedeného navrhl zpracovatel umístění hranice mezi plochou zahrádek I a plochou bydlení B/r1 tak, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy zahrádek I.

Nedošlo ke znehodnocení nemovitostí vlastněných nebo užívaných podatelí, protože oproti platnému ÚPmB nedochází k jakémukoli zhoršení možností užívání předmětných pozemků. Předmětné pozemky nikdy nebyly vymezeny v rámci platného ÚPmB jako zastavěné území, ani jako zastavitelná plocha. Koncept návrhu ÚPmB, na který je v námítce odkazováno, není platnou ani účinnou územně plánovací dokumentací, jedná se pouze o jednu z fází projednávání návrhu nového ÚPmB, která může být v průběhu řízení o územním plánu měněna.

Celé území města Brna je rozděleno beze zbytku na jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě bydlení i rekreace obyvatel. Návrh nového ÚPmB počítá s dostatečným rozšířením

*funkce bydlení v rámci návrhových ploch pro bydlení B a ploch smíšených obytných C. Potenciál těchto ploch činí zhruba 166 tisíc obyvatel. Komplexně je celá tato problematika zpracována a odůvodněna v návrhu nového ÚPmB v textové části odůvodnění v kapitole 9 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.*

*Mimo to je třeba poznamenat, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“*

938

Statutární město Brno  
 Doručeno: 24.06.2021  
 MMB/0331898/2021  
 listy: přílohy: 1  
 druh: 1/sv:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Kounicova 67  
 601 67 Brno  
 ID DS: a7kbrnn

DS

**NÁMITKY**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	<i>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání (2021)</i>
------------------------	---

Identifikační údaje podatele

<b>Fyzická osoba</b>	
Jméno, příjmení	
Datum narození	
Trvalé bydliště	
E-mail tel. č.	

a) Jsem občan/obyvatel města Brna  
 b) Jsem občan/obyvatel města Brna

Jsmo spoluvlastníky bytové jednotky č. [redacted] v domě č.p. [redacted] na pozemku p.č. 1/1, a dále spoluvlastníky pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou, s podílem odpovídajícím podílu na nemovité věci, ve které je jednotka vymezena:  
 Katastrální území Sadová, parc. č. [redacted]

Upřesnění obsahu námítky

Městská část	Královo Pole
Katastrální území	Sadová
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	A) p.č. [redacted] (plocha pod příjezdovou cestou k Domovu pro seniory) B) p.č. [redacted] [redacted] ulice Zaječí hora) C) p.č. [redacted] ulice Menšíkova) D) p.č. [redacted] a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1
Rozvojová lokalita	Sa-1

Text námitek včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy příloh:

Počet příloh: .....1.....

celkový počet stran všech příloh.....3.....

A) Vznášíme námitku proti označení (zařazení) parcel č. [REDAKCE] jako „V/a3/n“, tedy plocha veřejné vybavenosti s areálovou strukturou zástavby výškové úrovně 6-16m s lokální dominantou do 25m přednostně pro zdravotní a sociální péči.

Cílem námitek není bránit jakékoli výstavbě v lokalitě, ale stanovit jasnější regulativy pro takovou výstavbu s ohledem na již realizovanou zástavbu v lokalitě a poměry v okolí. S ohledem na **nevhodně povolenou zahuštěnou zástavbu vysokých bytových domů vybudovanou developery**, zejména mezi ulicemi Menšíkova a Jarmily Kurandové (kam ještě přibudou dva další nyní povolené bytové domy, další se aktuálně staví v ulici Zaječí hora a při ulici Kociánka), máme důvodnou obavu, že ve svahovitém terénu uvedených pozemků by se situace mohla při budoucí výstavbě opakovat, tedy že

- a) zástavba bude obdobně nevhodně zahuštěna nebo jinak koncentrována či předimenzována,
- b) zástavba bude umístěna blízko úzké komunikace pod naším domem,
- c) mezi stavbami budou vytvořeny velké plochy bez zeleně, vyplněné dlažbou nebo asfaltem (areálová výstavba; potřeba parkování at' už u případných zdravotnických zařízení či bytových domů),
- d) bude využita maximální možná výška 16 m již na horní straně svahu u stávající komunikace vedoucí k Domovu pro seniory, čímž by spodní strana výstavby mnohonásobně převýšila výšku 16m a výsledná stavba by byla neúměrnou hmotou v krajině. Také nelze vyloučit variantu, že by došlo k navážce k vyrovnání povrchu k výstavbě, čímž by se problém prohloubil, neboť by budoucí výstavba nevhodně čněla vůči svému okolí. K tomu navíc přibyla změna, kdy výšková úroveň „3“ byla doplněna o možnost dominanty do 25m. To by nejen zkazilo výhled na panorama města Brna, ale v takovém případě by nezbytně došlo k narušení soukromí všech obyvatel našeho domu, neboť na danou stranu jsou situovány nejvyužívanější částí bytu, tj. obývací pokoje spojené s kuchyňským koutem, přičemž moderní architektura klade důraz na prosklené stěny nejen obývacích pokojů, což je i případ našeho domu.

Nejde zde jen o pozemky města Brna, na které byla zpracovávána (nezávazná) objemová studie (podle které mají stát pod naším domem bytové domy a domy s pečovatelskou službou), ale též k nám nejbližší pozemek p.č. 21/1 ve vlastnictví ČR. Nelze totiž vyloučit, že stát, nebo město pozemek/pozemky v budoucnu prodají nebo jinak na nich umožní výstavbu developerům, aniž by následně město mohlo efektivně ochránit obyvatele před nadměrným vytláčením daného území včetně výškových limitů, jak se to mnohde děje za stávajícího územního plánu.

Popsané situace a) až d) by ohrozily naše vlastnictví a snížily jeho hodnotu (nejen finanční, ale zejména tu nehmotnou spočívající ve výhledu na město a krajinu a v absenci pohledových imisí z jižní strany domu). A to jak blízkostí výstavby k našemu domu, tak zejména ztrátou výhledu na panorama města Brna, který má být z lokality Sadová chráněn navrhovaným územním plánem (viz dále). Protože se jedná o pozemky vzdálené jen přes úzkou silnici, vedla by případná výstavba v rámci výškového limitu „3“ včetně dominanty do 25m nezbytně:

- ke ztrátě soukromí (zmíněné prosklené obývací pokoje, jídelny, ložnice, balkony a terasy),
- k navýšení hlukové zátěže (v současnosti je hluková hladina neustále zatížena „pouze“ provozem z vytižené silnice Kociánka a z páteřní železniční trati na Tišnov),
- k významnému snížení dopravní bezpečnosti, neboť by se na krátkém úseku „potkávala“ v obousměrném provozu vozidla obsluhující Domov pro seniory (včetně vozidel integrovaného záchranného systému), vozidla směřující do nové soukromé výstavby nad Domovem pro seniory (v územním plánu označena jako „C/r2“), vozidla k budově K4, to vše s vozidly vyjíždějícími a najíždějícími do garáže našeho bytového domu a do nové plánované výstavby dle návrhu územního plánu (kde bude dána z logiky věci zvýšená doprava jak při větším počtu zdravotnických zařízení či jednoho velkokapacitního, nebo dokonce při výstavbě několika bytových domů) – to vše jen z pohledu vozidel, neboť chodci (ať už senioři či rodiny s dětmi) na tom budou v takovéto koncentraci dopravy daleko hůře i pokud budou vybudovány chodníky,
- ke ztrátě pohody bydlení (vše shora uvedené v koncentrované podobě včetně ztráty vzrostlé zeleně, která se na předmětných pozemcích v současné době nachází).

Nelze opomenout ani stavební ruch a imise při výstavbě (která bude s ohledem na rozsah území a s ohledem na návrhy využití území značně dlouhodobá) a z výstavby plynoucí omezení přístupu k jedinému výjezdu z garáže v domě (využívaného všemi obyvateli bytového domu), čímž by vznikaly dopravně kolizní nebezpečné situace ať už při výstavbě, tak i při následném užívání zahuštěné budoucí výstavby, případně také imise související s provozem nového kompaktního areálu (doprava, klimatizační jednotky, odpadové hospodářství ap.). Čím vyšší výšková úroveň, tím delší doba výstavby a větší zatížení území uvedenými negativy.

Domníváme se, že vzhledem k terénu a účelu veřejné vybavenosti by stačila **výšková úroveň 2, tj. 3-10 m**. Tato požadovaná výška je míněna od nejvyššího bodu budov ve svahu s tím, že by již nemělo být možno ji jakýmkoli výjimkami (nástavbami, střechami atd.) zvyšovat. Uvedená plocha je rozlehlá cca 27 tis. m<sup>2</sup>, neměl by tedy být problém umístit do ní dostatečně a přitom nepřehnané množství nižších staveb sloužících zdravotním a sociálním účelům, i při respektování ochranného pásma železniční dráhy. Zdravotní zařízení byla v minulosti běžně na sídlištích města Brna stavěna o dvou patrech, lze tedy na tuto „tradici“ navázat.

Důležitý argument pak spatřujeme ve stanovení **chráněných pohledů na vedutu města** (která je jako Městská památková rezervace Brno chráněna včetně jejího uplatnění v dálkových pohledech), kdy mezi významné vyhlídkové body byla vybrána **lokalita Sadová**. Výhled na Brno je důležitou kulturní hodnotou, která v nemalé míře přispěla k tomu, že jsme se rozhodli bydlet v lokalitě Sadová v konkrétním domě. Kulturní hodnoty mají být při tvorbě územních plánů také chráněny a zohledněny. Námitky proti návrhu územního plánu jsou zákonem poskytnutých nástrojem k ochraně soukromého zájmu vlastníka. Tedy se předpokládá a je legitimní, že můžeme jako vlastníci požadovat ochranu svých soukromých zájmů i v rámci veřejnoprávního procesu tvorby územního plánu. Nemovitost jsme pořizovali s vědomím, že pod domem dojde k výstavbě „občanské vybavenosti“ (dle aktuálního územního plánu za účelem sociální péče). Bylo možné oprávněně předpokládat, že se má jednat o občanskou vybavenost pro rozvíjející se lokalitu Sadová, tedy kapacita odpovídající místním poměrům, příp. jako rozvoj sousedního Domova pro seniory. Jestliže je však nyní navrhováno, aby lokalita byla určena pro zdravotnictví a v kombinaci

s možností výšky do 16m, resp. s dominantou do 25m, zásadně to může ovlivnit naše vlastnictví co do pohody bydlení, se značným rizikem, že přijdeme o ceněný a chráněný výhled. Například při výstavbě zdravotnického zařízení/kliniky v podobě Bohunické nemocnice, což je schválně přehnaný příklad, ale právě tato nemocnice je v materiálech k návrhu územního plánu dávana za příklad dominanty. K zániku výhledu (a vzniku všech již uvedených negativ) by stačila stavba typu „Bílý dům“ na Žerotínově náměstí. Pokud má být Sadová skutečně místem chráněného pohledu, pak by bylo jedině logické, aby předmětná lokalita nesla výškové označení „2“. Nikde není definováno, že by měl chráněný pohled být dostupný pouze a jen z veřejného místa. Jestliže může čerpat kulturní hodnotu spočívající v chráněném pohledu na vedutu města celá veřejnost, pak my jako jednotlivci jsme součástí veřejnosti a nemůžeme být diskriminováni tím, že jsme vlastníky nemovitosti s krásným výhledem na Brno, že o něj můžeme přijít a chodit se dívat na Brno z ulice. Z textové části návrhu územního plánu nevyplývá, že by „místo pohledu“ mělo být na konkrétním místě, naopak je uvedena celá „Sadová“. Místo znázorněné v grafické části návrhu není veřejnosti fakticky přístupné (soukromé oplocené pozemky, oplocený areál Domova pro seniory) a ani není odůvodněno, proč by mělo být přesně v daném místě. Považujeme proto za závazné vymezení v textové části, tj. celá Sadová, tzn. i náš bytový dům. Není tím nijak zpochybněno právo vystavět v rozvojové lokalitě občanskou vybavenost, jen by neměla svými nadměrnými výškovými limity zasahovat do jiných chráněných obecných zájmů.

1 K případnému argumentu, že výškové označení a dominanta je možnost, která nemusí nastat a je možné se proti ní bránit v územním a stavebním řízení zásadně namítáme, že současná soudní judikatura hovoří v tom smyslu, že se vlastník musí o své zájmy starat již ve fázi pořizování územního plánu. Kromě toho je bohužel v Brně veřejně známou věcí, že se při povolování staveb tak úplně v souladu s územním plánem nestaví – viz. článek „Developer sliboval péči o seniory, na kraji Brna však staví komerční byty“, publikovaný 26.8.2020 na idnes.cz (článek tvoří přílohu tohoto podání). V něm je popsán případ plánovaného Alzheimer centra v Jehnicích, ze kterého developer již při výstavbě vytvořil klasické bydlení. Je přitom zmiňován jak starosta, který zjistil, že ani stavba samotná nedostála ve výsledku výškovým limitům (byly překročeny), tak i náměstek primátorky pro oblast bydlení, který k tomu uvedl: „Obecně ani není možné, aby se pod rouškou zdravotnictví stavěly klasické byty. Je hrůza, co se v Brně děje a čeho se někteří developeři dopouštějí“. Jako další veřejně známé příklady uvádíme projekt Dům svatá Anna na rohu ulic Hybešova a Leitnerova, projekt Hippokrates ve Vinařské ulici a konečně lze uvést i samotnou Sadovou, kdy podle stávajícího územního plánu jsou pozemky p.č. 10/10-17 určeny rovněž pro občanskou vybavenost-zdravotnictví, ale v navrhovaném územním plánu jsou již uvedeny jako stabilizovaná (!) plocha smíšená obytná, rezidenčního typu, neboť se tam staví rodinné domy. Přesně kvůli těmto případům máme oprávněnou obavu, že ve výsledku nebude lokalita využita k avizovanému účelu, ale bude developery přeměněna čistě na plochu bydlení s co největší kapacitou. Developeři z povahy své činnosti využívají plně kapacitu, kterou mají k dispozici, nelze očekávat, že by při výškovém limitu s možností až do 25m zvolili něco menšího. Naopak, v případě stavby veřejné vybavenosti ve výškové úrovni „2“ je podle její specifikace „možnost u staveb, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny“. To by umožnilo postavit stavbu občanské vybavenosti i nad výškový limit, pokud by splnila stanovené podmínky.

1

Máme zato, že naše námitka nebrání realizaci zamýšlené výstavby pro zdravotní a sociální péči. Žádáme pouze o ochranu našich oprávněných zájmů, které jsou obecné a odpovídají zájmům všech stávajících obyvatel minimálně na ulici Zaječí hora a Menšíkova, i těch budoucích, neboť se tu staví nové domy.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

1

Námitku podáváme také **proti zamýšlené areálové struktuře výstavby**, která by znamenala kompletní zánik momentálně vzrostlé husté zeleně nacházející se na uvedených pozemcích (při plném využití pozemků pro areálovou zástavbu), která nyní slouží široké veřejnosti nejen jako zelené „plíce“, ale jako rekreační oblast pro procházky. To není argument ve smyslu, že se nemá nic stavět, když tam něco zeleného roste, ale vzhledem k nedostatku jiné kompaktní veřejné zeleně v husté zástavbě lokality Kociánka by mělo být veřejným zájmem zachovat co nejvíce zelených ploch se vzrostlými keři a stromy, neboť ty se nedají plnohodnotně nahradit vysazením trávníku.

Areálovou strukturou výstavby by došlo k porušení zásad přijatých v ČR k zajištění zadržování vody v krajině, jakožto významného a žádoucího prvku v aktuálním i budoucím problému sucha v krajině. I z estetického a rekreačního hlediska by bylo vhodné zástavbu veřejné vybavenosti **kombinovat s velkým a rovnoměrně rozloženým podílem zeleně, nejméně 50%**, než se dočkat vybetonovaného zdravotního či jiného areálu. Pojem areálová struktura je totiž natolik obecný, že nezaručuje, že na dotčených pozemcích vznikne něco podobného, jako je vedlejší rozvolněný komplex Domova pro seniory (což je žádoucí). Žádáme proto o zvolení jiného typu struktury zástavby, který by byl obsahem zeleně a rozvolněním výstavby lépe harmonicky zapojen do stávajícího přírodního a krajinného prostředí, např. struktura zástavby volná, jakož i o omezení typu struktury uvedenými regulativy zeleně.

V této souvislosti také namítáme, že nově umísťované budovy by v zájmu rozvolnění výstavby a ochrany našich shora uvedených zájmů neměly být situovány v bezprostřední blízkosti pod naším domem č.p. 130, ale s odstupem nejméně 10 m od vzdálenějšího okraje stávající komunikace pod domem, tj. směrem z kopce, s pásmem zeleně mezi komunikací a budoucí výstavbou.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

2

2

3

3

B) Námitku podáváme také **proti zařazení pozemků p.č. [redacted]** do oblasti označené „B/v3“, a to z důvodu výškové úrovně zástavby do 16m s dominantou 25m a rizika nežádoucího zahuštění zástavby. Reálně tyto pozemky nejsou tak velké, aby se tam vešly vysoké bytové domy. Spíše jsou vhodné pro rodinné domy, nebo nízké bytové domy s malým počtem bytů. Ačkoli dle platného územního plánu je pro tyto pozemky stanoven **index podlažních ploch (IPP) 0,7**, vzniká na ulici Zaječí hora při hranici s hlavní silnicí na ulici Kociánka další větší bytový dům. Již nyní je tak zřejmé, že dojde k neúměrnému zatížení oblasti těsně sousedící s hlavní a jedinou silniční komunikací ve směru na Soběšice a ke značnému zhoršení podmínek dopravy a bydlení stávajících obyvatel v okolí, a to nejen nás, ale i obyvatel celé Sadové. Nadále zůstávají volné nezastavěné pozemky v těsném sousedství z obou stran našeho domu. Při zařazení těchto pozemků do výškové regulace „3“ bude při následné výstavbě daná oblast neobyvatelná, neboť již nyní si stávající bytové a rodinné domy hledí tzv. „do oken“, a to jsou v akceptovatelné vzdálenosti od sebe. V rámci územního plánování

a urbanismu určitě existují principy a zásady, které mají zajistit „životní prostor“ a důstojné bydlení stávajících obyvatel, aby se developeri nemuseli snažit vtěsnat bytové domy do jakkoli malé proluky či parcely, jako se to nyní bohužel v rámci Brna děje. Každý vlastník jakékoli věci je sice povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva, ale uplatňuje se „*míra spravedlivé rovnováhy, mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce*“. Legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí. V daném případě jsme nabývali vlastnictví za situace, kdy IPP v našem okolí měl hodnotu 0,7, což se sice může změnit, ale změna by měla být spravedlivě přiměřená. Máme zato, že změna, která by umožnila ve stávající zástavbě vznik dalších staveb do výšky 16, resp. 25m, přiměřená není.

Domníváme se, že by danému prostředí lépe vyhovovalo **výškové označení 2, tj. 3-10 m bez dominanty** a struktura zástavby **rezidenční**. Navazovalo by to plynule na vedlejší navrhovanou oblast smíšeného bydlení „C/r2“ i na oblast trojúhelníku vymezeného ulicemi Zaječí hora-Menšíkova-Kociánka, kde je stabilizovaná plocha bydlení B/r2. Současně by měly být regulativy nastaveny tak, **aby nemohlo dojít ke shora popisovanému nežádoucímu zahuštění výstavby**.

Nemůžeme v tomto spoléhat na následné námítky v územním a stavebním řízení, neboť na základě architektonické podoby našeho bytového domu je již nyní jasné, že cokoli, co by převyšovalo 10 m a bylo postaveno v těsném sousedství domu (z obou stran) negativně zasáhne do vlastnického práva a omezí v užívání bytu a sníží pohodu bydlení naprosté většiny obyvatel bytového domu. V případě pozemků p.č. [redacted] dokonce i budoucí obyvatelé bytů, které se právě staví na pozemcích p.č. [redacted] jejichž budoucí vlastníci se nemohou nyní v rámci námitek bránit.

**Žádáme o zpracování uvedených regulativů.**

C) Námítku podáváme proti zařazení pozemku p.č. [redacted] do kategorie „B/r2“, tedy oblast bydlení. Jedná se o městský pozemek, jehož větší část je v letošním roce realizována jako dočasné hřiště v rámci projektu města Brna „Dáme na Vás“. Nedlouho před začátkem realizace bylo v rámci stejného projektu dokončeno také dočasné hřiště na části pozemku p.č. 19 (resp. minulé léto poskytnuto do předčasného užívání; ke dni sepsání tohoto podání zavřené). Obyvatelé městské části Sadová si srozumitelně řekli o to, co potřebují, co jim chybí. Sadová je svojí výstavbou rozlehlá nová lokalita s převážnou většinou mladých rodin s dětmi. Infrastruktura je minimální, zatím pouze jedna soukromá školka, dva malé obchůdky, a jedna kavárna. Pokud jde o hřiště, kromě dvou shora uvedených a dočasných, jich lze „na mapě“ najít pět - ve všech případech se však jedná o minihřiště pro nejmenší děti, přičemž všechna jsou na soukromých pozemcích. Není tedy zaručeno, že tam zůstanou a hlavně naprosto nemohou dostačovat kapacitě a také postupnému věkovému rozložení dětí v lokalitě Sadová, což jasně dokázal projekt Dáme na Vás. Bohužel obě uvedená hřiště jsou dočasná a z návrhu územního plánu vyplývá, že kromě zeleně na p.č. 17/2 (což nemusí být nutně hřiště) na tyto potřeby (ať už hřiště, nebo park, nebo zeleň, nebo veřejné prostranství) v územním plánu není dostatečně pamatováno. Navrhujeme tedy, aby navrhovatel vyslyšel potřeby místních obyvatel (reálně doložené v rámci projektu Dáme na Vás) a alespoň hřiště na pozemku p.č. [redacted] (nebo na jeho části) zachoval jako stálé a v souladu s tím provedl změnu označení v územním plánu, např. na zeleň. Uvedený pozemek není až tak velký, aby to



markantně rozšířilo možnosti bydlení (zvláště při zařazení do rezidenční výstavby a výškové regulace 2), zatímco větší hřiště citelně chybí, resp. bude v budoucnu chybět, když bude i nadále vzrůstat počet obyvatel a hřiště na pozemku p.č. [REDACTED] má zaniknout kvůli jiné výstavbě. Uvedený pozemek bude určitě všem obyvatelům lépe sloužit, bude-li zařazen do kategorie zeleň, nebo oblast pro rekreaci, nebo i jako veřejné prostranství. To jsou vše věci, které chybí a soukromý subjekt to nemá povinnost zařídit na rozdíl od města, které je vlastníkem tohoto pozemku a má tak možnost uspokojit oprávněné potřeby velkého počtu obyvatel. Argumentem pro zařazení pozemku p.č. [REDACTED] do kategorie zeleň, která se tam momentálně nachází, je také hledisko **ochrany životního prostředí a závazné principy hospodaření s dešťovou vodou**, kdy je dle platných závazných dokumentů kladen důraz na zachování vlastností půdy zadržovat vodu v krajině. Tento úkol nemůže být splněn, pokud naprostá většina povrchů v lokalitě bude vybetonována a zastavěna. Stávající výstavba v lokalitě Sadová představuje především asfaltové a betonové povrchy (silnice, chodníky, zídky), prostory kolem bytových domů bývají vysypány dekorativním kamením. Zbylo již jen pár původních rodinných domů se zahradami, ty jsou však soukromé a rozlohou nemohou dostatečně plnit funkci zadržování vody v krajině. Nová zástavba je hustá a i nové rodinné domky mají většinou venkovní (vydlážděné či dřevěné) posezení a minimální zahradu. Vzniká tedy koncentrovaná zastavěná obytná plocha, v níž je jistota (nikoli riziko, ale jistota) **vzniku tepelného ostrova**. V „kartě lokality Sa-1“ se uvádí, že „*Sídelní zeleň se podílí na snižování negativních vlivů zástavby, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se také podílejí na celkové kultivaci prostoru a zajišťují kvalitní prostředí. Je žádoucí využít plochy zeleně k hospodaření s dešťovou vodou.*“ V čem konkrétně je toto v návrhu realizováno? Pokud v husté a pokračující zástavbě na Sadové zůstala ještě nějaká zeleň, je to v místech, která mají být zastavěna (ať už se jedná o soukromé pozemky či pozemky města). Navrhovaná zeleň na pozemku p.č. [REDACTED] nemůže kapacitě zastavěné lokality a počtu obyvatel dostačovat, nehledě na to, že by zeleň měla být rovnoměrně „roztroušena“ v zástavbě. Existují sice vysazené stromy, nicméně na soukromých pozemcích a soliterně, nejedná se o kompaktní zeleň. Pro úplnost je pak třeba konstatovat, že zeleň v areálu Domova pro seniory není veřejně dostupná, neboť se jedná o uzavřený areál pro jeho obyvatele a jejich návštěvy. Stejně tak jako velké množství zahrádek, nacházejících se po okrajích lokality Sadová, které jsou soukromé a obyvatele „bytovek“ tak mají v okolní přírodě k dispozici pouze chodníčky okolo rozlehlé zastavěné lokality, žádná veřejná zeleň uvnitř zástavby není. Pomineme-li lokalitu pod a nad Domovem pro seniory (určenou k zástavbě), pak město nemá žádné jiné pozemky „uvnitř zástavby“ než právě pozemek p.č. [REDACTED] a pár menších pozemků podél hlavní silnice Kociánka. Je to tedy jediná možnost, jak velkému množství stávajících a budoucích obyvatel lokality zajistit veřejnou zeleň uvnitř zástavby, aby vzniklo prostředí příjemnější k životu, i k ochraně krajiny (dešťová voda, snížení rizik tepelného ostrova).

Žádáme o změnu označení pozemku p.č. [REDACTED] na kategorii zeleň.

D) lokalita Sa-1 - p.č. [REDACTED] a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1. Za rok od prvního předloženého návrhu, kdy uvedená lokalita byla zcela vymezena pro plochu veřejné vybavenosti, se tato plocha v návrhu razantně proměnila. Lze samozřejmě souhlasit s vyčleněním části určené pro účely školství. Není ovšem jasné, proč ubyla značná plocha navrhovaná původně pro veřejnou vybavenost a nyní je označována jako plocha pro bydlení. Je vyznačena (oproti původnímu návrhu) minimální lokalita pro zdravotnictví, a to na soukromém pozemku s

o dostačující zdravotnickou vybavenost ve prospěch většiny obyvatel. Kousek plochy vymezený jako „V/a3“ s tím, že na něm bude školka, aniž by toto vymezení obsahovalo specifikaci způsobu využití „školství“ (jako je to u lokality určené pro základní školu) napovídá, že k tomu reálně vůbec nemusí dojít a hustě obydlená lokalita může být i nadále bez nesoukromé školky, ačkoli její potřeba roste s neustále pokračující bytovou výstavbou.

V návrhu rozvoje lokality Sadová chybí jakákoli pestrá občanská vybavenost. Lokalita je zaměřena s ohledem na areál Domova pro seniory pouze na sociální a zdravotní způsob využití (proti tomu nic nenamítáme). Ovšem **na úkor ještě před rokem plánované rozsáhlé plochy občanské vybavenosti jsou nově vymezeny opět lokality pro bydlení „C/r2“ a „C/v3“** (v principu je jedno, že se jedná oficiálně o bydlení „smíšené“, neboť převažující musí být funkce bydlení), ačkoli chybí například dostatečné veřejné prostranství, zařízení pro posílení místní komunity a společenských vazeb (např. komunitní sál, klubovna), kryté sportoviště, menší komerční zóna pro služby, obchody, restauraci, administrativu, možnost umístění správních či bezpečnostních složek veřejných služeb apod. To vše by mohla obsahovat předmětná lokalita, ale většinu z tohoto vybavení nebude ochota „smíchat“ s bydlením, které si většina lidí oprávněně představuje jako klidné místo.

S neustálou bytovou výstavbou nerozlučně vzrůstá i zatížení dopravní obslužnosti celé oblasti (nejen vozidla obyvatel a návštěvníků, ale i vysoká frekvence zásilkových služeb, řemeslníků, zaměstnanců staveb, stavebních strojů atd.). Lidé kvůli chybějící infrastruktuře musí opouštět lokalitu. Navrhovatel chce tento problém místo budování dostatečné infrastruktury řešit dalším bydlením a „mostem“ na Lesnou, ale přitom si odporuje ve svých odůvodněních. Když bude prý vystavěna školka a základní škola, nebudou jezdit obyvatelé s dětmi do Králova Pole. Současně ale uvádí, že „škola může sloužit i pro další části města, jako jsou Soběšice, Útěchov či Lesná“. Tím se ale ve výsledku opět dopravní zatížení zvýší, nikoli sníží, protože jedna škola nebude v případě pokračující bytové výstavby kapacitně stačit a rodiče budou muset stejně děti do škol vozit jinam. Řešením by tak nemělo být postavit silnici na Lesnou, ale **neplánovat již další bytovou výstavbu**, neboť to daná lokalita nepojme (ani škola, ani doprava). Každá lokalita má svoje limity, a to i ty lidské. Nelze sledovat jen a pouze účel bydlení. To je v rozporu s cíli a zásadami územního plánování i s politikou územního rozvoje Jihomoravského kraje. Navíc to není jen naše námítka. Městu Brnu a městské části Královo Pole jsou dlouhodobě známy problémy lokality, které jim obyvatelé lokality sdělovali na veřejných zasedáních/besedách, příp. v rámci projektu Dáme na Vás. Je faktickým stavem, že v současné době na Sadové chybí jakákoli občanská vybavenost, natož dostačující vybavenost. Mělo by být cílem a úkolem územního plánování v této oblasti zajistit dostatečnou občanskou vybavenost vzhledem k vysokému počtu stávajících obyvatel, jejichž počet se bude i nadále zvyšovat.

**Žádáme proto o přepracování návrhu uvedené lokality tak, aby odpovídala potřebám obyvatel s ohledem na dosud chybějící občanskou vybavenost.**

V Brně dne

23.6.2021

a) .

b) .

## **MMB/0331898/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Územní plánování a Územní plán slouží pouze pro vymezení ploch s různým funkčním využitím takovým způsobem, aby bylo zajištěno kvalitní fungování a život ve městě. Neřeší však jednotlivé záměry, jejich podobu či přesné umístění. Z toho důvodu se nelze vyjádřit k námítkám typu nedostatečná komunikace, mnoho asfaltu nebo zahuštěná zástavba.

K chráněnému pohledu na vedutu města určil zpracovatel výše zmíněné studie následující: "V případě dostavby domova pro seniory je potřeba pohled na vedutu města v dané výšce chránit a případně zajistit výstavbu vyvýšené vyhlídky". Ohledně místa pohledu – je stanoven pouze jeden určitý bod odkud je daný výhled na vedutu města, nejedná se o celé území Sadová – jedná se pouze o pojmenování výhledového bodu. Výšková úroveň tři odpovídá, dle odborného posouzení Zpracovatele ÚP, charakteru předmětné lokality. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Určením charakteru zástavby jako areálový "a" nezaniká zde již existující zeleň, nejedná se o srovnání se zemí a postavení jednoho areálu na celé ploše, ale pouze se tímto vyznačením popisuje charakter zástavby – většinou se jedná o oplocený soubor objektů, které tvoří ucelený areál.

Umístění jednotlivých objektů je věcí stavebního řízení u stavebního úřadu. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Jedná se o lokalitu, ve které je výstavba bytových domů dlouhodobě uvažována. Prostorové regulace založené návrhem ÚPmB a stávajícím ÚPmB jsou odlišné a nelze je exaktně porovnávat. Přesto však lze konstatovat, že IPP 0,7 a výšková úroveň 3 nejsou v nepřiměřeném nepoměru. Jedná se o kontinuitu v územním plánování. Proto, splní-li záměr bytového domu požadavky kladené právními předpisy a územním plánem (včetně souladu s charakterem lokality), není důvodné umístění bytového domu vyloučit. Výšková úroveň 3 odpovídá zástavbě v dané ploše. Struktura zástavby taktéž odpovídá charakteru lokality. Záměr musí odpovídat založené zástavbě. Umístění případné lokální dominanty je možné pouze za splnění podmínek kladených návrhem.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Uvedený pozemek v majetku smB jižně ulice Menšíkova zůstane součástí návrhové plochy B/r2 pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, je dostupný z komunikace s vybudovanou infrastrukturou a jeho zástavba je žádoucí.

Požadavek na převedení předmětného území do plochy zeleně není možný, dle dosavadního ÚPmB jde o stavební plochu, město jako vlastník poskytlo pozemek pro projekt z Participativního rozpočtu (PaRo projekty) pro vybudování parku na omezenou dobu dočasného využití.

V rámci plochy B lze na základě podmínek využití realizovat i v námítce požadované využití jako využití související s funkcí hlavní.

K širší problematice budoucího rozvoje v lokalitě Sa-1 doplňujeme:

Návrh řešení rozvojové lokality Sa-1 (zejména jižně ulice Zaječí hora) byl v upraveném návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (06/2021) upraven oproti původnímu návrhu pro veřejné projednání (06/2020) na základě dokončené "Územní studie lokalita Sadová – územní potřeby a rozvojové možnosti" (MOBA studio, 05/2021).

Cílem ÚS bylo řešení využití zbývajících rozvojového území v oblasti zejména pro doplnění veřejné infrastruktury, která zahrnuje i veřejná prostranství.

Zpracovatel ÚS vyhodnotil celé území Sadové, jeho deficity a rozvojové potřeby a navrhl plochu městské zeleně – pro park. Jedním z požadavků Zadání bylo řešit náhradu za zrealizovaný projekt a připravovaný projekt z participativního rozpočtu (PaRo), které jsou realizovány s využitím pozemků v majetku města jako dočasné využití financované městem s udržitelností na 3 roky.

V ÚS zpracovatel vyhodnotil místa sloužící jako hřiště pro děti a pobytově upravená prostranství ve stávající zástavbě, ve stabilizovaných plochách. Zlepšení stavu a řešení kvalitního prostranství pro trávení volného času obyvatel v oblasti Sadová lze řešit v rozvojovém, dosud nezastavěném, území, nelze však zajistit ideální docházkovou vzdálenost pro všechny obyvatele, zejména pro obyvatele severněji ležících ploch bydlení. Pozemek v majetku smB určený v novém ÚP pro městskou zeleň (Z) bude parkově upraveným prostranstvím centrálního významu pro obytnou čtvrť Sadová, doplňkovými zůstanou stávající zrealizovaná prostranství místního významu ve stávající zástavbě.

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

Vymezení funkčních ploch v upraveném návrhu nového ÚP vychází z Územní studie lokalita Sadová: územní potřeby a rozvojové možnosti (MOBA, 2021). Území bylo analyzováno a určeny jeho potřeby. Další občanská vybavenost může být umístěna v okolních plochách smíšených obytných C. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.



mmh1e57d2f5210

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA****NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD****UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB**  
**opakované veřejné projednání****Identifikační údaje podatele****Fyzická osoba/právnícká osoba**Jméno, příjmení /  
Název společnosti

HEIM Trade SE

Datum narození/  
Identifikační číslo

IČO 26970805

Trvalé bydliště/  
sídllo

se sídlem Vídeňská 264/120 b, Brno

E-mail:

'hozova@heimtrade.cz'

Jsem –nejsem<sup>\*)</sup> občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou parc. č. nemovitostí zapsaných na LV 1664 v k.ú. Horní Heršpice, z nichž jsou záměrem alespoň částečně dotčeny pozemky parc. 223/1; 223/2; 223/3; 223/5; 223/12; 223/21; 223/19; 224/1; 224/6; 226; 410/1; 473/2; 475/1; 475/2; 475/3. Součástí některých vybraných z těchto pozemků jsou i stavby na nich.

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část

Brno [582786]

Katastrální území

Horní Heršpice [612065]

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)223/1; 223/2; 223/3; 223/5; 223/12; 223/21; 223/19; 224/1; 224/6; 226; 410/1;  
473/2; 475/1; 475/2; 475/3Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

-

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

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

**Upravený návrh Územního plánu města Brna - 2021****Připomínky/podněty majitele pozemků, jehož zájmy jsou návrhem přímo dotčeny.****Úvod:**

Upravený Návrh územního plánu je výsledným řešením koncepce rozvoje města. Původní návrh byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Následně byl upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kanceláří architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu.

Skupina Heim Trade SE prostřednictvím svých společností vlastní výše uvedené pozemky, které jsou dotčeny předloženým návrhem a s ohledem na své zájmy vyjadřuje tímto následující připomínky:

OÚPR MMP, Kounicova 67, 601 67 – Brno jako příslušný úřad územního plánování nechal zpracovat a vystavil veřejnosti za účelem projednání územně plánovací dokumentaci „Územní studie Jižní čtvrť“. Kancelář architekta města Brna (KAM), jako zpracovatel

Součástí upraveného návrhu územního plánu města Brna je i nové řešení východo-západní trasy VMO, a to včetně sjezdů ve formě MUK a dále pak je zde nově počítáno se severo-jihní městskou komunikací při východní straně našeho území, na kterou se právě VMO prostřednictvím MUK napojuje.

## 1. Vlastní trasa VMO

Tato trasa přetíná naše nemovitosti východo-západním směrem. Částečně zabírá naše pozemky přímo svým tělesem, částečně je znehodnocuje odříznutím severní části našeho areálu. Pozemky nacházející se severně od této trasy budou po vybudování VMO tedy zcela odříznuty od zbytku areálu a tudíž nadále nepoužitelné.

S trasou VMO se v této lokalitě počítá dlouhodobě, a to přibližně od roku 1968. Je i součástí platné územně plánovací dokumentace. Přestože nás tento záměr dlouhodobě omezuje a znemožňuje nám dlouhodobé plnohodnotné využívání našich nemovitostí i jejich rozvoj, s touto trasou počítáme. V nedávné době jsme dokonce iniciovali jednání s městem Brno, jejichž cílem by mohla být směna těchto pozemků tak, aby mohlo město VMO skutečně vybudovat.

Součástí rozjednaných směn byly všechny pozemky nebo jejich části, které jsou ve vlastnictví společností ze skupiny a nachází se severně od jižní hrany VMO na našich pozemcích. Celková výměra těchto pozemků je dle našich výpočtů 19 650m<sup>2</sup>.

## 2. MUK, a nová severo-jihní komunikace

Přestože s vlastním VMO se v lokalitě dlouhodobě počítá, nově k nám byl přemístěn i mimoúrovňový sjezd z tohoto okruhu. Zveřejněný záměr totiž počítá s VMO a navíc i s novou městskou komunikací, jdoucí po západní hraně našich nemovitostí severo-jihním směrem. Tato komunikace má sloužit mimo jiné i pro napojení nově navržené MUK.

### Severo-jihní městská komunikace

S touto komunikací nemáme principiální problém. Požadujeme ale její řešení tak, aby neznemožnila železniční napojení našeho areálu a neomezila vlečkové hospodářství. Tak jak je nyní v návrhu zakreslena zabírá dalších 5.572m<sup>2</sup> našich pozemků. Tyto pozemky se nachází v jihozápadní části areálu, kde se s žádnou směnou nikdy neuvažovalo. Jsou totiž nezbytné pro bezproblémovou funkci vlečkového hospodářství a počítá se s nimi pro budoucí stavební rozvoj. Vzhledem k velkým objemům materiálu zpracovávaného v areálu, k umístění areálu v intravilánu města a i vzhledem k celosvětovým trendům považujeme železniční napojení za velmi perspektivní. Z návrhu není zcela zřejmé, zda a jak by po realizaci záměru bylo napojení možné. Požadujeme zachování celého vlečkového hospodářství včetně všech jeho komponentů, tzn. odstavných kolejí, nakládkových kolejí, železniční váhy atp. Požadujeme zachování perspektivy rozvoje tohoto hospodářství.

### MUK – severní část

Nově navržené sjezdy a nájezdy z/na VMO pro vozidla jedoucí západním směrem jsou situovány sice částečně na našich pozemcích, ale v části, která by byla vlastním VMO tak jako tak odříznuta, a má být předmětem směny s městem. Proto s nimi nemáme problém. Dle našich výpočtů se jedná o plochu 19 650m<sup>2</sup> viz. Plán 1 v příloze.

### MUK – jižní část

Nově navržené sjezdy a nájezdy z/na VMO pro vozidla jedoucí východním směrem zásadním způsobem zvětšují případný zábor našich pozemků. Tyto zábory, o celkové výměře 13 430m<sup>2</sup> viz. Plán 1 v příloze, postupují daleko do našeho areálu a to daleko nad rámec dříve předpokládaných zásahů. V předpokládaném záboru těchto sjezdů se nachází pro provoz areálu nezbytné nemovitosti i pro stávající provozy nezbytná zařízení a technická infrastruktura.

Bez zásadního přeřešení není pro nás jakýkoliv zásah do našich nemovitostí jižně od jižní hrany vlastní komunikace VMO přijatelný.

Zůstal-li by záměr v této podobě, byli bychom nuceni zásadní částí areálu pro zpracování odpadu nově vybudovat. Takové přebudování bez vyčíslení ztracených pozemků jsme vyčíslili na částku cca 100 až 150mil Kč v cenách roku 2020.

Zábor pozemků jižním směrem se navíc oproti původně uvažovanému rozsahu zvětšil o cca 13.430m<sup>2</sup>, z původních cca 19.650m<sup>2</sup> na nyní uvažovaných cca 33.080m<sup>2</sup> (bez započtení dalšího záboru pro severo-jihní komunikaci, ta zabírá dalších cca 5.572m<sup>2</sup>). Celkem tedy zábory činí cca 38.6521m<sup>2</sup>. Takové zmenšení areálu už přímo ohrožuje jeho funkčnost.

**Závěr:**

Plánovaný VMO nás dlouhodobě brzdí v rozvoji podnikání a nakládání s naším majetkem. Již tím nám dlouhodobě vznikají nemalé, nejen finanční škody.

**Vzhledem k okolnostem zásadním způsobem nesouhlasíme s tím, aby byla jakákoliv územně plánovací dokumentace v dotčeném území měněna.**

Nesouhlasíme s jakýmkoliv rozšiřováním záborů našich nemovitostí a ani s žádným dalším zásahem do našich práv, který by nám mohl znemožnit nakládat s vlastním majetkem.

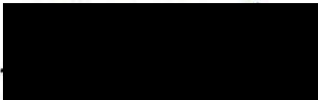
Bez vyřešení mnoha provozních, technických a finančních detailů je pro nás zcela nepřijatelné cokoliv, co se nachází jižně od dříve uvažované jižní hranice vlastního tělesa VMO.

V návrhu zakreslené záборы jsou oproti dříve uvažovaným téměř dvojnásobné. Zatímco dříve se pro směnu uvažovalo s 19.650m<sup>2</sup> (trasa VMO a plochy severně od trasy VMO), nyní návrh počítá celkem s 38.652m<sup>2</sup>, což je o 19.002m<sup>2</sup> více. Toto navýšení je tvořeno novým zábořem 13.430m<sup>2</sup> pro jižní část MUK a novým zábořem 5.572m<sup>2</sup> vlečkového hospodářství v jihozápadní části areálu.

**Těchto zabraných 38.652m<sup>2</sup> představuje téměř 40% z celkových 100.260 ha areálu. Tak veliké zmenšení je už prakticky likvidační pro další provoz areálu a zejména pak pro jeho další rozvoj v budoucnu.**

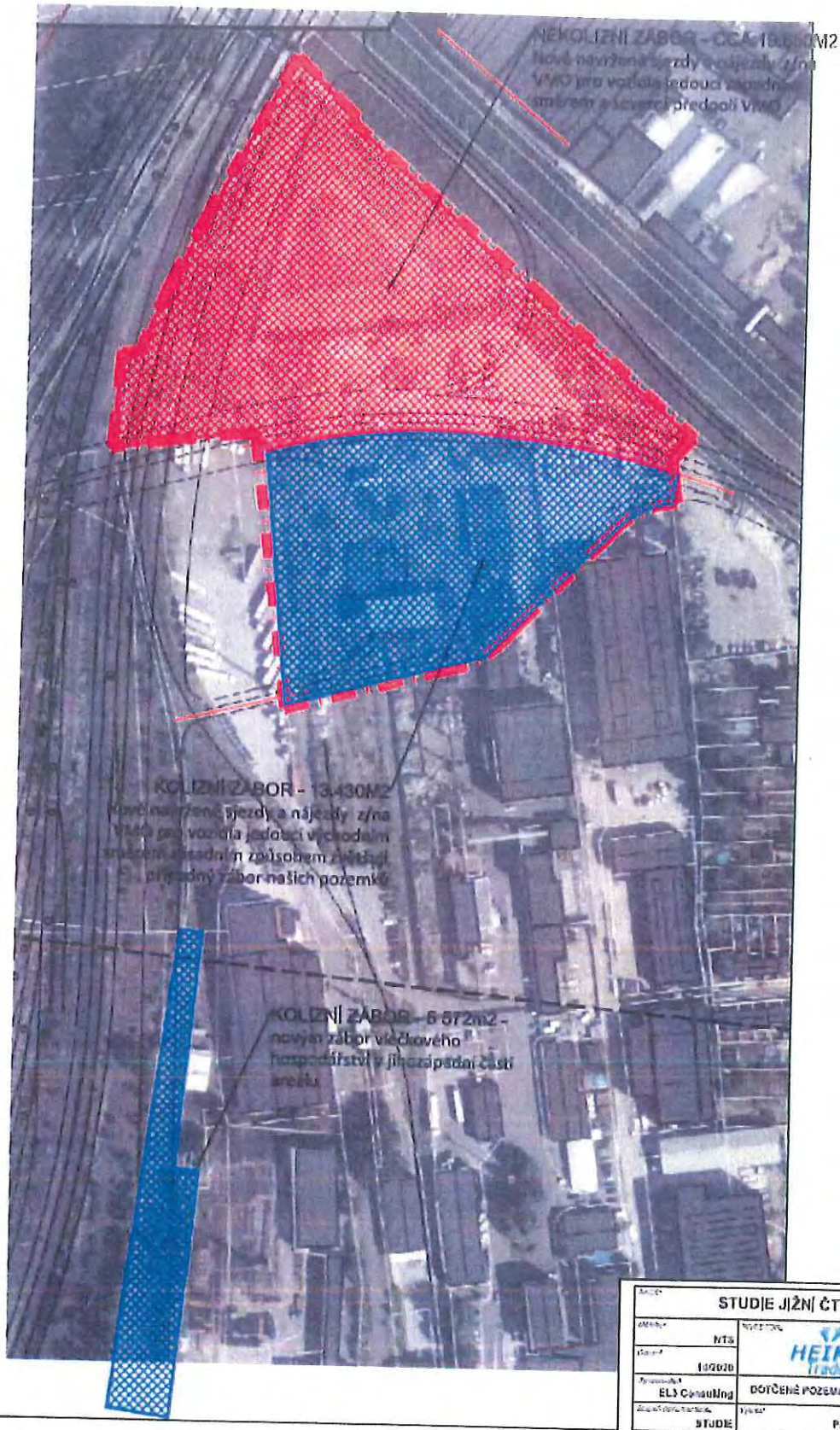
V tomto smyslu jsme se vyjadřovali i v rámci projednávané Územní studii Jižní čtvrť (Studie). Na základě našich připomínek byla zpracovatelem Studie předložena varianta, viz. Plán 2, s jejíž podobou souhlasíme a jejíž zapracování do předloženého návrhu požaduje zpracovat. Současně nesouhlasíme se zrušením vlečkového napojení našeho areálu a požadujeme průkaz technického řešení zajišťující zachování zavlečkování areálu.


V Brně, dne 24.06.2021

Podpis: ..  .....

*\*nehodící se škrtněte*

 **HEIMTrade SE**  
Václavská 264/120b, 619 00 BRNO  
IČ 269 70 805, DIČ CZ 269 70 805  
(5)



MÍSTO		<b>STUDIE JIŽNÍ ČTVRTI</b>	
Adresa	NTS		
Číslo	100020	DOTČENÉ POZEMKY V MAJETKU MČ	
Provozovatel	EL3 Consulting	Typ	STUŽE
Stupeň zpracování	STUŽE	Plán	PLÁN 1





## **MMB/0331988/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením ploch dopravní infrastruktury v oblasti mezi současným odstavným nádražím a železniční tratí Brno – Přerov v k.ú. Horní Heršpice, které vedou k likvidaci stávajícího areálu. V rámci příloh jsou rovněž doloženy možné příklady řešení připojení území.*

*Rozsah ploch dopravní infrastruktury D mezi projednáními byl částečně upraven, ale jeho rozsah zůstal principiálně ponechán ve shodném rozsahu.*

*V současné době není rozhodnuto o celkové koncepci VMO a konkrétních tvarech a možnostech připojení území, tedy nejsou dořešeny konkrétní tvary a umístění jednotlivých křižovatek pro připojení území.*

*Z tohoto důvodu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury jako obalové křivky možných řešení. V současné době nelze předjímat konkrétní rozsah dotčení pozemků, který vyvstane až z návrhu podrobnějšího řešení.*

*Jihozápadní část areálu je dotčena již v současném územním plánu, tedy v této části nedochází ke změně územních podmínek.*

*Do doby zpřesnění je možné areál využívat stávajícím způsobem.*

*Z výše uvedených důvodů nelze v současné době plochy dopravní infrastruktury D upravit nebo zmenšit.*



nmb1e57d2f524e

59

410

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

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD</b>		<b>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB</b>	
		<b>opakované veřejné projednání</b>	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti		Metalšrot Tlumačov a.s.	
Datum narození/ Identifikační číslo		IČO 46901094	
Trvalé bydliště/ sídlo		Mánesova 51, Tlumačov	
E-mail:		<a href="mailto:sebesta@metalsrot.cz">sebesta@metalsrot.cz</a> , <a href="mailto:hozova@heimtrade.cz">hozova@heimtrade.cz</a>	
Jsem – nejsem*) občan města Brna			
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou parc. č. nemovitostí zapsaných na LV 1339 v k.ú. Horní Heršpice, z nichž jsou záměrem alespoň částečně dotčeny pozemky parc. 223/12; 223/21; 224/10; 224/12; 224/13; 225; 227; 475/9. Součástí některých vybraných z těchto pozemků jsou i stavby na nich.			
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)</b>			
Městská část		Brno [582786]	
Katastrální území		Horní Heršpice [612065]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		223/12; 223/21; 224/10; 224/12; 224/13; 225; 227; 475/9	
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)		-	
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh 2 celkový počet stran všech příloh 2			
<b>Upravený návrh Územního plánu města Brna - 2021</b>			
<b>Připomínky/podněty majitele pozemků, jehož zájmy jsou návrhem přímo dotčeny.</b>			
<b>Úvod:</b>			
Upravený Návrh územního plánu je výsledným řešením koncepce rozvoje města. Původní návrh byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Následně byl upraven na základě vyhodnocení výsledků veřejných projednání konaných v červnu roku 2020 Odborem územního plánování a rozvoje MMB a radním pro územní plánování RNDr. Filipem Chvátalem, Ph.D., po konzultaci s Kancelářím architekta města Brna, p.o., tj. byly zapracovány vybrané úpravy plynoucí z uplatněných podání vůči Návrhu.			
Skupina HEIM Trade SE prostřednictvím svých společností vlastní výše uvedené pozemky, které jsou dotčeny předloženým návrhem a s ohledem na své zájmy vyjadřuje tímto následující připomínky:			
OÚPR MMP, Kounicova 67, 601 67 – Brno jako příslušný úřad územního plánování nechal zpracovat a vystavil veřejnosti za účelem projednání územně plánovací dokumentaci „Územní studie Jižní čtvrť“. Kancelář architekta města Brna (KAM), jako zpracovatel			
Součástí upraveného návrhu územního plánu města Brna je i nové řešení východo-západní trasy VMO, a to včetně sjezdů ve formě MUK a dále pak je zde nově počítáno se severo-jihní městskou komunikací při východní straně našeho území, na kterou se právě VMO prostřednictvím MUK napojuje.			

## 1. Vlastní trasa VMO

Tato trasa přetíná naše nemovitosti východo-západním směrem. Částečně zabírá naše pozemky přímo svým tělesem, částečně je znehodnocuje odříznutím severní části našeho areálu. Pozemky nacházející se severně od této trasy budou po vybudování VMO tedy zcela odříznuty od zbytku areálu a tudíž nadále nepoužitelné.

S trasou VMO se v této lokalitě počítá dlouhodobě, a to přibližně od roku 1968. Je i součástí platné územně plánovací dokumentace. Přestože nás tento záměr dlouhodobě omezuje a znemožňuje nám dlouhodobé plnohodnotné využívání našich nemovitostí i jejich rozvoj, s touto trasou počítáme. V nedávné době jsme dokonce iniciovali jednání s městem Brno, jejichž cílem by mohla být směna těchto pozemků tak, aby mohlo město VMO skutečně vybudovat.

Součástí rozjednaných směn byly všechny pozemky nebo jejich části, které jsou ve vlastnictví společností ze skupiny a nachází se severně od jižní hrany VMO na našich pozemcích. Celková výměra těchto pozemků je dle našich výpočtů 19 650m<sup>2</sup>.

## 2. MUK, a nová severo-jihní komunikace

Přestože s vlastním VMO se v lokalitě dlouhodobě počítá, nově k nám byl přemístěn i mimoúrovňový sjezd z tohoto okruhu. Zveřejněný záměr totiž počítá s VMO a navíc i s novou městskou komunikací, jdoucí po západní hraně našich nemovitostí severo-jihním směrem. Tato komunikace má sloužit mimo jiné i pro napojení nově navržené MUK.

### Severo-jihní městská komunikace

S touto komunikací nemáme principiální problém. Požadujeme ale její řešení tak, aby neznemožnila železniční napojení našeho areálu a neomezila vlečkové hospodářství. Tak jak je nyní v návrhu zakreslena zabírá dalších 5.572m<sup>2</sup> našich pozemků. Tyto pozemky se nachází v jihozápadní části areálu, kde se s žádnou směnou nikdy neuvažovalo. Jsou totiž nezbytné pro bezproblémovou funkci vlečkového hospodářství a počítá se s nimi pro budoucí stavební rozvoj. Vzhledem k velkým objemům materiálu zpracovávaného v areálu, k umístění areálu v intravilánu města a i vzhledem k celosvětovým trendům považujeme železniční napojení za velmi perspektivní. Z návrhu není zcela zřejmé, zda a jak by po realizaci záměru bylo napojení možné. Požadujeme zachování celého vlečkového hospodářství včetně všech jeho komponentů, tzn. odstavných kolejí, nakládkových kolejí, železniční váhy atp. Požadujeme zachování perspektivy rozvoje tohoto hospodářství.

### MUK – severní část

Nově navržené sjezdy a nájezdy z/na VMO pro vozidla jedoucí západním směrem jsou situovány sice částečně na našich pozemcích, ale v části, která by byla vlastním VMO tak jako tak odříznuta, a má být předmětem směny s městem. Proto s nimi nemáme problém. Dle našich výpočtů se jedná o plochu 19 650m<sup>2</sup> viz. Plán 1 v příloze.

### MUK – jižní část

Nově navržené sjezdy a nájezdy z/na VMO pro vozidla jedoucí východním směrem zásadním způsobem zvětšují případný zábor našich pozemků. Tyto zábory, o celkové výměře 13 430m<sup>2</sup> viz. Plán 1 v příloze, postupují daleko do našeho areálu a to daleko nad rámec dříve předpokládaných zásahů. V předpokládaném záboru těchto sjezdů se nachází pro provoz areálu nezbytné nemovitosti i pro stávající provozy nezbytná zařízení a technická infrastruktura.

Bez zásadního přeřešení není pro nás jakýkoliv zásah do našich nemovitostí jižně od jižní hrany vlastní komunikace VMO přijatelný.

Zůstal-li by záměr v této podobě, byli bychom nuceni zásadní částí areálu pro zpracování odpadu nově vybudovat. Takové přebudování bez vyčíslení ztracených pozemků jsme vyčíslili na částku cca 100 až 150mil Kč v cenách roku 2020.

Zábor pozemků jižním směrem se navíc oproti původně uvažovanému rozsahu zvětšil o cca 13.430m<sup>2</sup>, z původních cca 19.650m<sup>2</sup> na nyní uvažovaných cca 33.080m<sup>2</sup> (bez započtení dalšího záboru pro severo-jihní komunikaci, ta zabírá dalších cca 5.572m<sup>2</sup>). Celkem tedy zábory činí cca 38.6521m<sup>2</sup>. Takové zmenšení areálu už přímo ohrožuje jeho funkčnost.

**Závěr:**

Plánovaný VMO nás dlouhodobě brzdí v rozvoji podnikání a nakládání s naším majetkem. Již tím nám dlouhodobě vznikají nemalé, nejen finanční škody.

**Vzhledem k okolnostem zásadním způsobem nesouhlasíme s tím, aby byla jakákoliv územně plánovací dokumentace v dotčeném území měněna.**

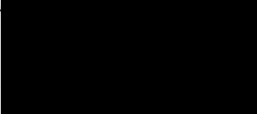

Nesouhlasíme s jakýmkoliv rozšiřováním záborů našich nemovitostí a ani s žádným dalším zásahem do našich práv, který by nám mohl znemožnit nakládat s vlastním majetkem.

Bez vyřešení mnoha provozních, technických a finančních detailů je pro nás zcela nepřijatelné cokoliv, co se nachází jižně od dříve uvažované jižní hranice vlastního tělesa VMO.

V návrhu zakreslené zábory jsou oproti dříve uvažovaným téměř dvojnásobné. Zatímco dříve se pro směnu uvažovalo s 19.650m<sup>2</sup> (trasa VMO a plochy severně od trasy VMO), nyní návrh počítá celkem s 38.652m<sup>2</sup>, což je o 19.002m<sup>2</sup> více. Toto navýšení je tvořeno novým zábořem 13.430m<sup>2</sup> pro jižní část MUK a novým zábořem 5.572m<sup>2</sup> vlečkového hospodářství v jihozápadní části areálu.

**Těchto zabraných 38.652m<sup>2</sup> představuje téměř 40% z celkových 100.260 ha areálu. Tak velké zmenšení je už prakticky likvidační pro další provoz areálu a zejména pak pro jeho další rozvoj v budoucnu.**

V tomto smyslu jsme se vyjadřovali i v rámci projednávané Územní studii Jižní čtvrť (Studie). Na základě našich připomínek byla zpracovatelem Studie předložena varianta, viz. Plán 2, s jejíž podobou souhlasíme a jejíž zpracování do předloženého návrhu požaduje zpracovat. Současně nesouhlasíme se zrušením vlečkového napojení našeho areálu a požadujeme průkaz technického řešení zajišťující zachování zavlečkování areálu.

V Tlumačově dne 24.6.2021	Podpis: 	<b>METALŠROT Tlumačov a.s.</b> Mánesova 510, 763 62 TLUMAČOV IČO: 489 01 094 · DIČ: CZ48901094 
---------------------------	---	--

\*nehodící se škrtněte





## **MMB/0332068/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven nesouhlas s vymezením ploch dopravní infrastruktury v oblasti mezi současným odstavným nádražím a železniční tratí Brno – Přerov v k.ú. Horní Heršpice, které vedou k likvidaci stávajícího areálu. V rámci příloh jsou rovněž doloženy možné příklady řešení připojení území.*

*Rozsah ploch dopravní infrastruktury D mezi projednáními byl částečně upraven, ale jeho rozsah zůstal principiálně ponechán ve shodném rozsahu.*

*V současné době není rozhodnuto o celkové koncepci VMO a konkrétních tvarech a možnostech připojení území, tedy nejsou dořešeny konkrétní tvary a umístění jednotlivých křižovatek pro připojení území.*

*Z tohoto důvodu jsou vymezeny plochy dopravní infrastruktury jako obalové křivky možných řešení. V současné době nelze předjímat konkrétní rozsah dotčení pozemků, který vyvstane až z návrhu podrobnějšího řešení.*

*Jihozápadní část areálu je dotčena již v současném územním plánu, tedy v této části nedochází ke změně územních podmínek.*

*Do doby zpřesnění je možné areál využívat stávajícím způsobem.*

*Z výše uvedených důvodů nelze v současné době plochy dopravní infrastruktury D upravit nebo zmenšit.*



88  
471

mmh1ec7d2f52df

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání
<b>Identifikační údaje podatele</b>		
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>		
Jméno, příjmení / Název společnosti		
Datum narození/ Identifikační číslo		
Trvalé bydliště/ sídlo		
Jsem - nejsem* občan města Brna		
<del>Jsem</del> - nejsem* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území ..... parc. č. ....		
<b>Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)</b>		
Městská část	Brno-Židenice, Brno-Zábrdovice	
Katastrální území	Zábrdovice [610704]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Ze-4 Zábrdovický most	
<b>Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>		
K podání jsou přiloženy přílohy: 0 počet příloh: 0 celkový počet stran všech příloh: 0		
V novém návrhu územního plánu (Textová část odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit) jsou zahrnuty dvě změny rozvojových lokalit Zi-2 Šámalova a Ze-4 Zábrdovický most.		
<p>Obě varianty počítají s přemostěním Svitavy a svedení dopravy, z budoucích zastavěných lokalit, přes Svitavu do ulice Šámalovi. Vzhledem k tomu, že vzdálenost mezi novými mosty (Pastrnkova-Tkalcovská a „Podnásepní“ – Uzavřená) bude cca 370m dojde k rozkouskování cenného biokoridoru svitavského nábřeží a cyklostezky frekventovanými silnicemi, což mně moc nekoresponduje s revitalizací a jeho plánovanou proměnou v přírodně rekreační prostředí. Podle mého názoru by si takovýchto míst Brno mělo vážit a využít jejich velký potenciál jako klidové rekreační zóny, a neznehodnocovat je dopravními stavbami, zatěžovat automobilovou dopravou a jejím negativním vlivem na blízké okolí.</p> <p>Prosím o přehodnocení, zejména dopravního propojení Pastrnkova-Tkalcovská (Ze-4 Zábrdovický most), které by mělo navíc negativní dopad na biocentrum RK 1470/C3, život obyvatel Pastrnkovy a Šámalovy ulice, přilehlé sportoviště a základní školu Kuldova</p>		
V Brně dne 24.6.2021		

\*nehodící se škrtněte

Dobrý den, přílohou posílám námitku k novému Návrhu ÚPmB. Předem děkuji za její akceptaci.

S uctivým pozdravem



## **MMB/0332291/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Propojení přes řeku v této lokalitě je označeno plochou veřejných prostranství - O, která připouští existenci obslužných komunikací. Konkrétní organizace dopravy však není v kompetenci a ani v podrobnosti řešení územního plánu. Ze Souhrnného výkresu dopravy M 1:10 000 je však jasně patrná koncepce napojení a dopravní obsluhy města a z toho také vyplývá, že intenzivnější zatížení dopravou se předpokládá u nadsběrných komunikací, nikoliv u ploch veřejných prostranství, tedy ulice Šámalova (viz výše uvedený výkres a kapitola 4.4.1 závazné textové části). Všechny záměry v území musí být konfrontovány s limity využití území a ochrannými režimy vyplývající z regulativů, ochrana prvků ÚSES (biokoridoru a biocentra) je tedy tímto v územním plánu zajištěna. Námítce se nevyhovuje.*



mmh1e57d7f52f7

85  
470

## MITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Developer Brno Hády, a.s.

Datum narození/  
Identifikační číslo

269 79 438

Trvalé bydliště/  
sídlo

Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno

E-mail:

tel. č.

Jsem ~~nejsem~~<sup>je</sup> občan města BrnaJsem ~~nejsem~~<sup>je</sup> vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

katastrální území: Maloměřice (612499) ; LV č. 1806 ; parc. č. 2232/43, 2232/5 ...

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

Městská část

Maloměřice a Obřany

Katastrální území

Maloměřice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)LV č. 1806 ; parc. č. 2232/43, 2232/5 ...  
Ulice Pod Hády, Zimní, JarníRozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Ma-3 Pod Hády

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

Smlouva o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školky v rámci stavby obytný soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“ číslo 5619174550;

Smlouva o smlouvě budoucí kupní na „Splaškovou kanalizaci ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ číslo 5618074667;

Smlouva o smlouvě budoucí na zřízení služebnosti na „Splaškovou kanalizaci ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ číslo 5618074689

Územní rozhodnutí na „Splaškovou kanalizaci ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ spisová značka STU/05205/17/ZAJ

Stavební povolení na „Splaškovou kanalizaci ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ spisovou značkou OVLHZ/MMB/0125360/2019

Strategie bydlení města Brna 2018-2030\_manazerske\_shrnuti

počet příloh: 6

celkový počet stran všech příloh: 119

V Lokalitě Ma-3 Pod Hády vlastníme přes účelové společnosti Developer Brno Hády, a.s.; Developer-M a.s. a TRIKAYA, družstvo pod mateřskou společností Trikaya Asset Management a.s. přibližně 100 tisíc metrů pozemků, z nichž je přibližně 73 tisíc m<sup>2</sup> pozemků určených k bytové a smíšené obytné zástavbě. O našem záměru jsou informovány všechny potřebné instituce včetně II. politické garnitury města Brna z důvodu probíhající první etapy projektu, jenž je před vydáním územního rozhodnutí. Od počátku jednání je deklarováno, že náš záměr v lokalitě je pro město prioritou, protože se jedná o jednu z devíti prioritních Rozvojových lokalit dle Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030. V tomto dokumentu je lokalita označena č.8 a jako jediná nemá ŽÁDNÉ problémy v území. Při projednávání záměru obytného souboru „Čtvrť Pod Hády, Brno“ jsme narazili na kapacitní problém s připojením na kanalizaci v ulici Jarní. Byly jsme donuceni se připojit na výše zmiňovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu DN 500 BET na začátku ulice Zimní, a tedy k prodloužení kanalizační stoky o 305 metrů. K tomuto bylo stavebním odborem městské části Maloměřice a Obřany vydáno územní rozhodnutí spisová značka STU/05205/17/ZAJ jenž nabylo právní moci 3.8.2018. Stavební povolení bylo vydáno Odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB pod spisovou značkou OVLHZ/MMB/0125360/2019 dne 14.6.2019. Se Statutárním městem Brno jsme uzavřeli Smlouvu o výstavbě dopravní a technické infrastruktury na celý obytný soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“, číslo smlouvy 5619174550. V této smlouvě se odstavec 2.6 věnuje napojení splaškové kanalizace na jednotnou kanalizaci pro veřejnou potřebu DN 500 BET v ulici Zimní - BEZ PODMÍNEK. Žádnou z dotčených organizací a orgánů jsme nebyly informováni o tom, že by připojení obytného souboru „Čtvrť Pod Hády, Brno“ bylo podmíněno tím, co je napsáno v Upraveném návrhu Nového územního plánu (2021) v kartě lokality Ma-3 Pod Hády, cituji: „Nelze napojit bez realizace nové kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek.“ Tato podmínka odsouvá realizaci přibližně 800 bytů o více než 10 let na kdy je plánované zkapacitnění RN Ráječek, což by nám způsobilo ohromné finanční škody. Přijde nám podivuhodné, že stejnou podmínku nemá v kartě lokality napsanou například Ze-2 Nová Zbrojovka, jenž se nachází na stejné kmenové stoce v neřešeném severním úseku. Možná je to tím, že v odůvodnění Karty lokality Ze-2 je napsáno řešení oddílným systémem kanalizace, což ale v našem obytném souboru taky provádíme, protože celý obytný soubor bude dešťovou vodu vsakovat do podloží!

Požadujeme odstranění tvrzení ze závazné části Karty lokality Ma-3 v návrhu Nového územního plánu ve znění „Nelze napojit bez realizace nové kmenové stoky EI a rozšíření RN Ráječek.“

Souhlasíme s případnou podmínkou do směrné části Odůvodnění Karty lokality Ma-3 Pod Hády ve smyslu řešení oddílného systému kanalizace. „Vybudování celého nového odvodnění rozvojové lokality“ jak má napsáno například Nová Zbrojovka ve svém Odůvodnění Karty lokality, považujeme za samozřejmost, jelikož stavíme na brownfieldu.

Jsme schopni do našeho projektu zahrnout technické řešení, jenž by mělo problém se splašky vyřešit, v podobě retenční nádrže, která by byla v případě přívalového deště schopna pojmout splašky z celé lokality na dobu normového deště 6 hodin a poté řízeně vypouštět. Toto technické řešení by mělo být také obsaženo v Kartě lokality.

Chceme zdůraznit, že v našem projektu děláme vše, jak je předepsáno, dokonce i nad rámec. Nejen že jsme jako první developer v Brně vyčlenili v první etapě projektu mateřskou školku a v poslední etapě plánujeme další tři třídy, ale i samotnou kanalizaci navrhujeme dle Vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, § 20, odstavec (5) c. Proto nám přijde naprosto nevhodné, být omezováni něčím, co neumíme ovlivnit a navíc již mělo být provedeno.

V Brně dne 24.6.2021

Podpis:

\*nehodící se škrtněte

ka pošta



Úřad městské části města Brna, Brno Maloměřice a Obřany  
stavební úřad  
614 00 BRNO, Selská 66

Spisová značka: STU/05205/17/ZAJ  
Číslo jednací: McBMOB/03075/18  
Oprávněná úřední osoba: Jana Zachovalová, tel.:545 423 934, e-mail:stavebniI@malomerice.cz

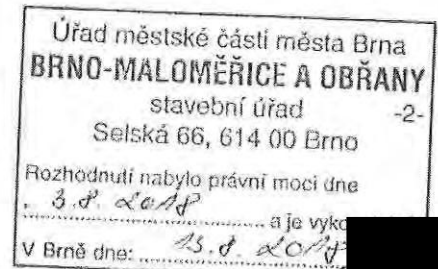
V Brně dne: 25.06.2018

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Žadatel:

- Developer-M, a.s., se sídlem Příkop č.p. 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno 2

„Splašková kanalizace ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“



ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ č. 231

Společnost Developer-M, a.s., IČO 28223144, se sídlem Příkop č.p. 843/4, 602 00 Brno, kterou zastupuje paní [redacted] 2 (dále jen "žadatel"), podala dne 16.10.2017, doplněnou dne 26.11.2017 a 5.12.2017, žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby pro stavbu nazvanou:

„Splašková kanalizace ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ na pozemku parc. č. 2112/1, 2112/2, 2112/3, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, 2117/10, 2117/11, 2117/12, 2119/1, 2229/1, 2229/16 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno.

Uvedeným dnem bylo v souladu s ust. § 44 správního řádu zahájeno územní řízení.

Úřad městské části města Brna Brno Maloměřice a Obřany, stavební úřad, jako stavební úřad věcně a místně příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění k 31.12.2017 (dále jen stavební zákon) a podle § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), v územním řízení posoudil podle § 79 až 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, a na základě tohoto posouzení

vydává

podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

společnosti Developer-M, a.s., IČO 28223144, se sídlem Příkop č.p. 843/4, 602 00 Brno (jako účastníkům řízení v souladu s § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění)

rozhodnutí o umístění stavby č. 231

pro stavbu nazvanou:

„Splašková kanalizace ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ na pozemku parc. č. 2112/1, 2112/2, 2112/3, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, 2117/10, 2117/11, 2117/12, 2119/1, 2229/1, 2229/16 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno.

Druh a účel umístěvané stavby, prostorové řešení stavby:

Jedná se o výstavbu splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu v ulici Zimní. Splašková kanalizace bude umístěna v koncové části ulice Zimní, a to od místa ukončení stávající zástavby, kde rovněž končí stávající jednotná kanalizace pro veřejnou potřebu (před pozemkem p.č. 2135), až po křižovatku s ulicí Jarní.

Splašková kanalizace je navržena z trub DN 300 KAM o celkové délce 305,8m a bude napojena do koncevé šachty stávající jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 500 BET v ulici Zimní.

Trasa kanalizace je navržena v místní komunikaci a součástí stavby bude obnova komunikace v rozsahu dotčeného jízdního pruhu v ploše 1855m<sup>2</sup>.

Navržená splašková kanalizace bude sloužit k odvedení splaškových odpadních vod z plánovaného obytného souboru „Čtvrť pod Hády“, situovaného nad ul. Jarní v místě po odstranění nedostavěného závodu ERGON. Do koncevé šachty navrhované stoky v ul. Zimní bude zaústěna kanalizace z uvedeného obytného souboru, která bude řešena samostatnou dokumentací.

Dle předložené projektové dokumentace je stavba členěna na stavební objekty:

SO 01 - Stoka splaškové kanalizace

SO 02 - Obnova povrchů

**Druh pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých bude stavba umístěna:**

Pozemek par.č. 2112/1, 2112/12, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2119/1 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha ze způsobem využití jiná plocha.

Pozemek par.č. 2117/4, 2117/10, 2117/11, 2117/12, 2229/1, 2229/16 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha ze způsobem využití ostatní komunikace.

Pozemek par.č. 2112/13 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek.

**Území dotčené vlivy stavby:**

Jako území dotčené vlivy stavby stavební úřad stanovil pozemky, na kterém se stavba umísťuje tj. pozemky parc. č. 2112/1, 2112/12, 2112/13, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, 2117/10, 2117/11, 2117/12, 2119/1, 2229/1, 2229/16 a sousední pozemky parc. č. 2112/7, 2112/15, 2112/50, 2112/51, 2117/1, 2117/5, 2117/6, 2117/7, 2117/8, 2117/9, 2117/14, 2117/13, 2119/6, 2119/7, 2119/17, 2119/26, 2119/38, 2119/52, 2119/53, 2119/54, 2119/55, 2119/56, 2119/57, 2135, 2144/1, 2144/2, 2188/4, 2188/5, 2188/6, 2188/7, 2188/8, 2188/9, 2188/10, 2188/11, 2188/12, 2224, 2225, 2226, 2227/3, 2227/4, 2229/18, 2229/26, 2230/6, 2230/10, 2230/98, 2230/99, 2230/160 vše v katastrálním území Maloměřice, obec Brno.

**Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:**

1. Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 2112/1, 2112/12, 2112/13, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, 2117/10, 2117/11, 2117/12, 2119/1, 2229/1, 2229/16 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno tak, jak je vyznačeno v koordinačním situačním výkrese v měřítku 1:250, který je nedílnou součástí ověřené dokumentace doložené k územnímu řízení. Zodpovědný projektant za projektovou dokumentaci zpracovanou pro územní řízení: [REDAKCE]

Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem. Případné změny nesmí být prováděny bez předchozího povolení stavebním úřadem.

2. Další stupeň projektové dokumentace bude zpracován na základě dokumentace předložené k územnímu řízení a ověřené stavebním úřadem v tomto řízení.

3. Stavba splaškové kanalizační stoky je vodním dílem a podléhá povolení dle ust. § 15 vodního zákona. O výše uvedené povolení požádejte věcně a místně příslušný vodoprávní úřad Magistrát města Brna - odbor vodního hospodářství, Kounicova 67, 602 00 Brno v souladu s jeho vyjádřením, které je součástí koordinovaného stanoviska k územnímu řízení ze dne 11.10.2017, č.j.: MMB/0269232/2017, spis.zn.: 4100/OÚPR/MMB/0269232/2017, vydaného Magistrátem města Brna - odbor územního plánování a rozvoje.

4. K dalšímu stupni projektové dokumentace stavby bude předložen inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum.

5. V rámci projektové dokumentace pro stavební povolení budou respektovány požadavky uvedené v: - stanovisko Magistrátu města Brna - odbor životního prostředí, které je součástí koordinovaného stanoviska k územnímu řízení ze dne 12.03.2014, č.j.: MMB/0057308/2014, spis.zn.: 4100/OÚPR/MMB/0057308/2014, vydaného Magistrátem města Brna - odbor územního plánování a rozvoje.

- stanovisko Magistrátu města Brna - odbor dopravy, které je součástí koordinovaného stanoviska k územnímu řízení ze dne 12.03.2014, č.j.: MMB/0057308/2014, spis.zn.: 4100/OÚPR/MMB/0057308/2014, vydaného Magistrátem města Brna - odbor územního plánování a rozvoje,
  - stanovisko Magistrátu města Brna - odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství, které je součástí koordinovaného stanoviska k územnímu řízení ze dne 12.03.2014, č.j.: MMB/0057308/2014, spis.zn.: 4100/OÚPR/MMB/0057308/2014, vydaného Magistrátem města Brna - odbor územního plánování a rozvoje,
  - vyjádření Úřadu městské části města Brna Brno - Maloměřice a Obřany - úsek investic, dopravy a vodního hospodářství, ze dne 31.07.2017, č.j. McBMOb/04064/17, spis.zn.: UID/04018/17/ZAI,
  - vyjádření Úřadu městské části města Brna Brno - Maloměřice a Obřany - odbor životního prostředí, zemědělství a vnitřních věcí, ze dne 21.08.2017, č.j.: McBMOb/04094/2017,
  - stanovisko Magistrátu města Brna - odbor investiční, ze dne 24.08.2017, č.j.: MMB/0269729/2017, spis.zn.: OI/MMB/0269729/2017,
- kteřé jsou součástí dokladové části dokumentace doložené k územnímu řízení.

6. Dále budou respektovány podmínky vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury dané k územnímu řízení:

- stanovisko a.s., Brněnské vodárny a kanalizace, ze dne 11.07.2017, zn.: 722/018682/2017/MK1,
  - vyjádření a.s., Brněnské komunikace, ze dne 13.07.2017, zn.: 3100-Mo-M244/17,
  - vyjádření a.s., Dopravní podnik města Brna, ze dne 24.08.2017, zn.: 7959/2017/5040,
  - vyjádření s.r.o., E.ON Česká republika, ze dne 03.08.2017, zn.: B6941-16193513,
  - souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s., ze dne 15.02.2018, zn.: M18656-16229062,
  - vyjádření s.r.o., GridServices, ze dne 16.08.2017, zn.: 5001553855,
  - vyjádření a.s., Česká telekomunikační infrastruktura, ze dne 17.07.2017, č. j.: 667135/17,
  - vyjádření a.s., T-Mobile Czech Republic, ze dne 24.07.2017, č.j.: E25632/17,
  - vyjádření spol.s.r.o., FASTER CZ, ze dne 23.08.2017,
  - vyjádření a.s., Lesy města Brna, ze dne 10.08.2017, zn.: 1959/2/17,
  - vyjádření a.s., Dial Telecom, ze dne 25.01.2018, zn.: BM558707,
- kteřé jsou součástí dokladové části dokumentace doložené k územnímu řízení.

Za splnění podmínek zodpovídá investor.

Účastníci řízení:

stanovení dle ust. § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:

- žadatel: Developer-M, a.s., IDDS: h7ddpy5, sídlo: Příkop č.p. 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2.

### O d ů v o d n ě n í

Společnost Developer-M, a.s., IČO 28223144, se sídlem Příkop č.p. 843/4, 602 00 Brno, kterou zastupuje paní [redacted] 2 (dále jen "žadatel"), podala dne 16.10.2017, doplněnou dne 26.11.2017 a 5.12.2017, žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby pro stavbu nazvanou: „Splašková kanalizace ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ na pozemku parc. č. 2112/1, 2112/12, 2112/13, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, 2117/10, 2117/11, 2117/12, 2119/1, 2229/1, 2229/16 v katastrálním území Maloměřice, obec Brno.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo v souladu s ust. § 44 správního řádu zahájeno územní řízení.

Stavební úřad opatřením ze dne 29.11.2017 pod sp.zn.: STU/05205/17/ZAJ, č. j.: McBMOb/05862/17, v souladu s § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, informoval občanské sdružení o možnosti oznámit svou účast v řízení do osmi dnů od doručení opatření. V této lhůtě občanské sdružení svou účast v řízení neoznámilo.

Stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona opatřením ze dne 26.01.2018 pod sp.zn.: STU/05205/17/ZAJ, č.j.: McBMOb/01108/18 oznámil zahájení územního řízení o umístění předmětné stavby všem známým účastníkům územního řízení a dotčeným orgánům státní správy, a jelikož mu byly dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil ve



smyslu ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona od ohledání na místě a ústního jednání. Současně stavební úřad stanovil dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona, že závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4 stavebního zákona, a námítky účastníků řízení mohly být uplatněny nejpozději ve stanovené lhůtě, tj. do 15-ti dnů od doručení oznámení.

Stavební úřad v oznámení o zahájení územního řízení upozornil stavebníka, že je nutno doplnit žádost o:  
- rozhodnutí o povolení zvláštního užívání komunikace - umístění inženýrských sítí v silničním pozemku vydané příslušným silničně správním úřadem tj. Magistrát města Brna - odbor dopravy, Kounicová č.p. 949/67, Brno-střed, Veveří, 602 00 Brno 2  
- souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu spol. E.ON Česká Republika s.r.o., F.A.Gerstnera 6, 370 49 České Budějovice,  
- vyjádření spol. Dial Telecom, a.s., Křížkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha o existenci sítí a k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

a to nejpozději do výše uvedeného termínu k uplatnění námitek účastníků řízení tj. do 15-ti dnů od doručení oznámení.

Zástupci žadatele dle plné moci bylo oznámení o zahájení územního řízení ze dne 26.01.2018 pod sp.zn.: STU/05205/17/ZAJ, č.j.: McBMOB/01108/18 doručeno prostřednictvím veřejné datové sítě dne 30.01.2018.

Jelikož předložená žádost nebyla ve stanovené lhůtě doplněna a spolu s přílohami neobsahovala dostatečné podklady pro posouzení navrhované stavby, stavební úřad opatřením ze dne 09.03.2018 pod spis.zn.: STU/05205/17/ZAJ, č.j.: McBMOB/05309/17 územní řízení v souladu s ust. § 86 odst. 5 stavebního zákona přerušil a opatřením ze dne 09.03.2018 pod spis.zn.: STU/05205/17/ZAJ, č.j.: McBMOB/02084/18 vyzval v souladu s ust. § 45 odst. 2 správního řádu a ust. § 86 odst. 5 stavebního zákona žadatele k doplnění potřebných podkladů a usnesením ze dne 09.03.2018 pod spis.zn.: STU/05205/17/ZAJ, č.j.: McBMOB/02086/18 stanovil lhůtu k doplnění podání, a to do 31.05.2018.

Dne 20.03.2018 byla žádost doplněna.

K žádosti žadatel doložil doklady uvedené v části B přílohy č. 1 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění a ust. § 86 stavebního zákona:

- projektovou dokumentaci stavby ve dvou vyhotoveních,
- plnou moc,
- souhlas vlastníka pozemku p.č. 2112/1, 2229/17, k.ú. Maloměřice, obec Brno.
- souhlas s.o., Správa železniční dopravní cesty, ze dne 29.06.2017,
- vyjádření vlastníka pozemku p.č. 2112/13, 2112/15, 2119/1, 2117/4, k.ú. Maloměřice, obec Brno, Magistrátu města Brna – majetkový odbor, ze dne 19.09.2017, č.j.: MMB/0269337/2017, spis.zn.: 6300/MO/MMB/0269337/2017,
- koordinované stanovisko Magistrátu města Brna – odbor územního plánování a rozvoje, ze dne 11.10.2017, č.j.: MMB/0269232/2017, spis.zn.: 4100/OÚPR/MMB/0269232/2017,
- vyjádření Magistrátu města Brna – odbor územního plánování a rozvoje, ze dne 24.07.2017, č.j.: MMB/0303479/2017, spis.zn.: 4100/OÚPR/MMB/0299213/2017,
- stanovisko Magistrátu města Brna – odbor investiční, ze dne 24.08.2017, č.j.: MMB/0269729/2017, spis.zn.: OI/MMB/0269729/2017,
- vyjádření Úřadu městské části města Brna Brno – Maloměřice a Obřany – úsek investic, dopravy a vodního hospodářství, ze dne 04.10.2017, č.j. McBMOB/04977/17, spis.zn.: UID/04018/17/ZAJ,
- vyjádření Úřadu městské části města Brna Brno – Maloměřice a Obřany – úsek investic, dopravy a vodního hospodářství, ze dne 31.07.2017, č.j. McBMOB/04064/17, spis.zn.: UID/04018/17/ZAJ,
- stanovisko Hasičského záchranného sboru JmK, ze dne 24.07.2017, ev.č.: HSBM-73-1-1657/1-OPTS-2017,
- vyjádření Úřadu městské části města Brna Brno – Maloměřice a Obřany - odbor životního prostředí, zemědělství a vnitřních věcí, ze dne 21.08.2017, č.j.: McBMOB/04094/2017,
- rozhodnutí o povolení zvláštního užívání komunikace vydané Magistrátem města Brna - odbor dopravy, ze dne 27.02.2018, č.j.: MMB/042205/2018, spis.zn.: 5400/OI/MMB/0042205/2018,
- vyjádření Magistrátu města Brna – odbor správy majetku, ze dne 25.10.2017, č.j.: MMB/0426177/2017/01,
- vyjádření a.s., Lesy města Brna, ze dne 10.08.2017, zn.: 1959/2/17,
- vyjádření a.s., Brněnské vodárny a kanalizace, ze dne 11.07.2017, zn.: 722/018682/2017/MK1,

- vyjádření a.s., Brněnské komunikace, ze dne 13.07.2017, zn.: 3100-Mo-M244/17,
- vyjádření s.r.o., GridServices, ze dne 16.08.2017, zn.: 5001553855,
- vyjádření a.s., Česká telekomunikační infrastruktura, ze dne 17.07.2017, č. j.: 667135/17,
- vyjádření s.r.o., E.ON Česká republika, ze dne 03.08.2017, zn.: B6941-16193513,
- souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví E.ON Distribuce, a.s., ze dne 15.02.2018, zn.: M18656-16229062,
- vyjádření a.s., Dopravní podnik města Brna, ze dne 24.08.2017, zn.: 7959/2017/5040,
- vyjádření a.s., T-Mobile Czech Republic, ze dne 24.07.2017, č.j.: E25632/17,
- vyjádření spol.s.r.o., FASTER CZ, ze dne 23.08.2017,
- vyjádření a.s., Dial Telecom, ze dne 24.07.2017, zn.: BM509079 a vyjádření ze dne 25.01.2018, zn.: BM558707,
- stanovisko s.p., Povodí Moravy, ze dne 12.07.2017, zn.: PM037511/2017-203/Ko,
- vyjádření a.s., Teplárny Brno, ze dne 18.07.2017, zn.: TB/4161/17,
- vyjádření a.s., Technické sítě Brno, ze dne 28.08.2017, zn.: 5800/Šimv/0929/17,
- vyjádření Policie ČR, Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, oddělení správy nemovitého majetku, ze dne 03.07.2017, č. j.: KRPB-2195-371/ČJ-2017-0600MN-VOL,
- vyjádření s.r.o., UPC Česká republika, ze dne 21.07.2017,
- vyjádření a.s., ČD - Telematika, ze dne 20.07.2017, č.j.: 1201711089,
- vyjádření a.s., Vodafone Czech Republic, ze dne 21.07.2017, zn.: 170721-160350395,
- vyjádření s.r.o., itself, ze dne 07.08.2017, č.j.: 17/003272,
- vyjádření spol. s.r.o., SITEL, ze dne 24.07.2017, zn.: 1111703630,
- vyjádření a.s., SMART Comp, ze dne 11.09.2017, zn.: V - 950/2017/MJ,
- vyjádření Statutárního města Brna, Městská policie Brno, ze dne 25.07.2017, zn.: MPB/013017/2017/OKT/FLE,
- vyjádření s.r.o., NET4GAS, ze dne 24.07.2017, zn.: 6255/17/OVP/N,
- vyjádření Vysoké učení technické v Brně, ze dne 17.08.2017, č.j.: 223/90360,
- vyjádření a.s., InfoNet, ze dne 26.07.2017,
- závazné stanovisko ČR - Ministerstva obrany, sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů, ze dne 21.08.2017, spis.zn.: 76963/2017-8201-OÚZ-BR, č.j.: 3046-607/2017-8201,
- vyjádření p.o., Veřejná zeleň města Brna, ze dne 27.06.2017, zn.: S/261/821/17,
- vyjádření Masarykova univerzita, Ústav výpočetní techniky, ze dne 30.06.2017, č.j.: MU-IS/70311/2017/537794/ÚVT-1/3095.

Stavební úřad posoudil předloženou žádost v souladu s § 90 stavebního zákona, zda záměr žadatele:

*a) je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací:*

Pozemky dotčené stavbou kanalizačního řádu pro veřejnou potřebu jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) ve znění pozdějších novel převážně součástí funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy komunikací a prostranství místního významu.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití předmětného území:

Plochy pro dopravu jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Veřejná prostranství (zpevněná i nezpevněná), a to i ta, která nejsou v ÚPmB konkrétně vymezena v rámci místních komunikací a jsou součástí jiných funkčních ploch, musí být zachována (pokud navazující územně plánovací dokumentace nestanoví jinak) a nepřipouští se jejich využívání pro jiný účel kromě případů zvláštního užívání, které je upraveno obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna o místních poplatcích, a kromě vedení podzemních inženýrských sítí.

Stavby a zařízení neuvedené v regulačních podmínkách jednotlivých funkčních typů jsou nepřipustné - s výjimkou komunikací a zařízení technické vybavenosti zajišťujících pouze bezprostřední obsluhu předmětné funkční plochy, objektů zeleně, dětských hřišť a ostatních veřejných prostranství.

Stavební úřad uvádí, že se jedná se o stavbu kanalizačního řádu pro veřejnou potřebu tj. o podzemní stavbu technické infrastruktury, která je navržena z důvodu napojení pozemků umístěných dle ÚPmB v návrhových plochách všeobecného bydlení.

Navržená splašková kanalizace bude sloužit k odvedení splaškových odpadních vod ze související plánované stavby obytného souboru „Čtvrť pod Hády“, situovaného nad ul. Jarní v místě po odstranění

nedostavěného závodu ERGON. Do koncové šachty navrhované stoky v ul. Zimní bude zaústěna kanalizace z uvedeného obytného souboru, která bude řešena samostatnou dokumentací.

Výstavbou nové stoky splaškové kanalizace v ulici Zimní nebude záměrem žádným způsobem dotčena stávající stoka jednotné kanalizace v ulici Jamí. Srážková voda z připravovaného obytného souboru bude likvidována vsakem na pozemku stavebníka, bez využití kanalizační sítě pro veřejnou potřebu.

Dále stavební úřad uvádí, že trasa kanalizace je navržena v místní komunikaci lemované převážně plochami určenými k plnění funkci lesa a stavbou bude také při okraji komunikace dotčen pozemek p.č. 2112/13, k.ú. Maloměřice, který je dle KN veden jako lesní pozemek.

Stavební úřad uvádí, že k umístění stavby v ochranném pásmu lesa a k dotčení pozemku určeného k plnění funkci lesa bylo předloženo závazné stanovisko příslušného orgánu správy lesů tj. MMB - OVHLZ, kterým byl udělen souhlas ke zřízení stavby v ochranném pásmu lesa a k dotčení pozemku určeného k plnění funkci lesa. Taktéž bylo předloženo vyjádření správce stavbou dotčeného lesního pozemku tj. Lesy města Brna a.s. a podmínky uvedené v tomto vyjádření byly zahrnuty do podmínek územního rozhodnutí.

Stavební úřad konstatuje, že navrhovaná stavba změní stávající účel a intenzitu využití území v takové míře, která je v souladu se záměry územního plánování v dotčeném území, navrhovaná stavba není v rozporu s veřejnými zájmy, jejím umístěním nedojde k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby, ani k narušení charakteru území, a proto je přípustná.

*b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území:*

Navrhovaná stavba je v souladu s charakterem území. Stavbou nedojde k narušení architektonických a urbanistických hodnot v území, jelikož se jedná o podzemní vedení technické infrastruktury.

*c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území:*

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění stanovuje obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umístění staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území. Stavba není navržena v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Pozemky určené k umístění stavby svými vlastnostmi, velikostí a polohou umožňují jejich využití pro navrhovaný účel. Navrhovaná stavba není zdrojem závad nebo vlivů, které by dle charakteru lokalit byly neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí.

Stavební úřad dospěl k názoru, že navrhovaná stavba podzemní trasy kanalizačního řadu pro veřejnou potřebu svým provozem nezhorší kvalitu životního prostředí daného místa ani okolních staveb.

*d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu:*

Jedná o stavbu splaškové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, tj. o podzemní stavbu technické infrastruktury, která bude napojena na stávající kanalizační řad na ul. Zimní.

Umístění splaškové kanalizační stoky nemění poměry stávající dopravní infrastruktury.

*e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:*

K záměru byla doložena závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů státní správy, jejich požadavky byly zahrnuty do podmínek územního rozhodnutí.

Stavební úřad v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona opatřením ze dne 06.04.2018 pod sp.zn.: STU/0520S/17/ZAJ, č.j.: McBMO6/02392/18 oznámil pokračování územního řízení o umístění předmětné stavby všem známým účastníkům územního řízení a dotčeným orgánům státní správy, a jelikož mu byly dojde známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil ve smyslu ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona od ohledání na místě a ústního jednání. Současně stavební úřad stanovil dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona, že závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4 stavebního zákona, a námítky účastníků řízení mohly být uplatněny nejpozději ve stanovené lhůtě, tj. do 15-ti dnů od doručení oznámení.

Okruh účastníků územního řízení byl stanoven v souladu s ust. § 85 stavebního zákona. Při vymezení okruhu účastníků řízení dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona:

Zadatel: Developer-M, a.s., IČDS: 676695, sídlo: Příkop č.p. 843/4, Zabrdovice, 602 00 Brno 2,

podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona:

Obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn: Statutární město Brno, zastoupené primátorem Města Brna, panem Ing. Petrem Vokrálem, IDDS: a7kbrn, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2; Statutární město Brno, zastoupené starostkou Městské části města Brna Brno Maloměřice a Obrány, paní Ing. Klárou Liptákovou, Selská č.p. 32/66, Brno-Maloměřice a Obrány, 614 00 Brno 14.

podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona:

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/13, 2117/4, 2119/1, k. ú. Maloměřice, obec Brno: Statutární město Brno, Magistrát města Brna - odbor majetkový, IDDS: a7kbrn, Malinovského nám. 3, Brno-město, 602 00 Brno 2.

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/12, 2112/16, 2229/1, 2229/16, k. ú. Maloměřice, obec Brno: TRIKAYA, družstvo, IDDS: 7d5rqv, sídlo: Příkop č.p. 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno 2.

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/10, 2117/11, 2117/12, k. ú. Maloměřice, obec Brno: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IDDS: ucechjm, sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město.

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/1, k. ú. Maloměřice, obec Brno: Ing. Aleš Kubíček, Jarní č.p. 1025/2b, Maloměřice, 614 00 Brno 14.

Oprávněný z věcného břemene k pozemku p.č. 2112/12, 2112/13, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, 2119/1, k. ú. Maloměřice: E.ON Distribuce, a.s., IDDS: nf5dxbu, F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1.

Oprávněný z věcného břemene k pozemku p.č. 2112/1, 2112/13, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, k. ú. Maloměřice: Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t, Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov.

Oprávněný ze zástavního práva k pozemku p.č. 2112/1, k.ú. Maloměřice: Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif, Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich umístěných: parc. č. 2112/7, 2112/15, 2112/50, 2112/51, 2117/1, 2117/5, 2117/6, 2117/7, 2117/8, 2117/9, 2117/14, 2117/13, 2119/6, 2119/7, 2119/17, 2119/26, 2119/38, 2119/52, 2119/53, 2119/54, 2119/55, 2119/56, 2119/57, 2135, 2144/1, 2144/2, 2188/4, 2188/5, 2188/6, 2188/7, 2188/8, 2188/9, 2188/10, 2188/11, 2188/12, 2224, 2225, 2226, 2227/3, 2227/4, 2229/17, 2229/18, 2229/26, 2230/6, 2230/10, 2230/98, 2230/99, 2230/160 v katastrálním území Maloměřice.

Vlastníci a správci dopravní a technické infrastruktury: E.ON Česká republika, s. r. o., IDDS: 3534ewz, F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1; GridServices, s.r.o., IDDS: jnyjs6, Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2; Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: e7rc8yf, Hybešova č.p. 254/16, Staré Brno, 602 00 Brno 2; Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt, Rennská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39; Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t, Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov; Dial Telecom, a.s., IDDS: p4vdqdt, Křížkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 8; T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwch5i, Tomičkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 4; Faster CZ spol. s r.o., IDDS: gyw5w8t, Jarní č.p. 1064/44g, Maloměřice, 614 00 Brno 14; Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, IDDS: ucechjm, Kounicova č.p. 688/26, Brno-střed, Veveří, 611 43 Brno 2; Statutární město Brno, Magistrát města Brna - odbor investiční, IDDS: a7kbrn, Kounicova 67, Brno-město, 601 67 Brno 2; Statutární město Brno, Odbor správy majetku, IDDS: a7kbrn, Husova 3, Brno-město, 602 00 Brno 2; Lesy města Brna, a.s., IDDS: 65hextg, Křížkovského č.p. 247/9, 664 34 Kuřim.

Při vymezení účastníků řízení, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena, stavební úřad posuzoval možné přímé dotčení umístěním navrhované stavby, mimo jiné z hlediska výšky a hmoty stavby, orientace k okolním stavbám a odstupů od hranic sousedních pozemků.

Další vlastnická ani jiná práva nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

V souladu s ust. § 69 odst. 2 správního řádu stavební úřad uvádí jména a příjmení všech účastníků řízení.

Stavební úřad se s námitkami a připomínky účastníků územního řízení vypořádal takto:

- Námitky a připomínky účastníků nebyly v řízení uplatněny.

Podmínky pro realizaci stavby uvedené ve vyjádřeních účastníků řízení, zejména vlastníků a správců inženýrských a telekomunikačních sítí, vlastníků a správců dopravní infrastruktury a zeleně, nebyly stavebním úřadem posuzovány jako námitky, a protože realizace stavby není předmětem územního řízení.

nebyly zahrnuty do podmínek územního rozhodnutí. Realizační podmínky účastníků řízení mohou být uplatněny ve správním řízení, které bude po územním řízení následovat.

Stanoviska dotčených orgánů státní správy byla zkoordinována a podmínky stanovené těmito orgány, které se týkají umístění stavby a projektové přípravy, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí. Podmínky dotčených orgánů státní správy, které se týkaly dalších podkladů pro vydání územního rozhodnutí a které navrhovatel splnil a zapracoval do dokumentace pro územní řízení, případně doložil do spisu, nebyly do podmínek zahrnuty. Podmínky dotčených orgánů pro realizaci stavby nebyly rovněž do podmínek územního rozhodnutí zahrnuty, neboť realizace stavby není předmětem územního řízení. Tyto podmínky mohou být uplatněny v řízení navazujícím na územní řízení.

Stavební úřad v souladu s § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, v platném znění stanovil ve výroku rozhodnutí podmínky pro umístění stavby, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby.

Dle ust. § 4 odst. 2 stavebního zákona rozhodoval stavební úřad v souladu s vyjádřením, stanovisky a rozhodnutími dotčených orgánů, jejichž podmínky jsou zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům stanoveným vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Stavební úřad vychází pouze z podkladů ve spise založených, což jsou zejména stanoviska dotčených orgánů, která jsou kladná a garantují soulad stavby se zvláštními právními předpisy, podle kterých tyto orgány hájí veřejné zájmy.

Písemnosti byly v rámci celého územního řízení doručovány v souladu s ust. § 19 až § 25 správního řádu a § 87 a § 92 stavebního zákona.

V řízení s velkým počtem účastníků, v souladu s ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona, se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu.

Jelikož se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení, stavební úřad v souladu s ust. § 144 odst. 6 správního řádu účastníkům řízení, dle § 85 odst. 1 písm. b) a odst. 2 písm. a), b) a c) stavebního zákona, písemnosti doručoval veřejnou vyhláškou.

Základní zásady činnosti správních orgánů stanoví ve svých ustanoveních hlava II. částí I. správního řádu, konkrétně ustanovení § 2 - § 8. Povinnost postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy ukládá stavebnímu úřadu zásada legality zakotvená v ustanovení § 2 odst. 1 správního řádu, z níž dále vychází zásada materiální pravdy zakotvená v ustanovení § 3 téže právní normy, která stanoví povinnost správního orgánu zvolit takový postup, při kterém bude zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v ustanovení § 2 správního řádu.

V průběhu územního řízení postupoval stavební úřad v souladu se zákonem a ostatními právními předpisy, které jsou součástí právního řádu; uplatňoval svojí pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena. Správní orgán šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jejichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem v nezbytném rozsahu. Správní orgán dbal, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakožto i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

Rozsah a způsob zjišťování podkladů pro rozhodnutí stavební úřad určoval v souladu s ustanovením § 50 správního řádu a s ust. § 86 stavebního zákona. Rozhodnutí stavebního úřadu vychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci.

Stavební úřad po provedení řízení konstatuje, že neshledal důvody, které by bránily vydání územního rozhodnutí. Rozhodl proto tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Na základě vydaného územního rozhodnutí nelze předložený záměr provést, stavbu lze realizovat na základě pravomocného stavebního povolení.

### Poučení

Územní rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci rozhodnutí.

Podmínky územního rozhodnutí platí dle § 93 odst. 2 stavebního zákona po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad podle § 93 odst. 3 stavebního zákona na odůvodněnou žádost prodloužit. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti územního rozhodnutí.

Územní rozhodnutí dle § 93 odst. 5 pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje: to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

Po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby stavební úřad podle § 92 odst. 4 stavebního zákona doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace.

### Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí může podle § 81 odst. 1 z. č. 500/2004 Sb. (správní řád, dále jen SR) účastník řízení podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, tj. jeho doručení účastníku řízení. Právo podat odvolání nepřísluší, dle § 81 odst. 2 SR, účastníkovi, který se po oznámení rozhodnutí tohoto práva písemně nebo ústně do protokolu vzdal. Jestliže odvolatel vzal podané odvolání zpět, nemůže je podat znovu (podle § 81 odst. 3 SR).

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné (podle § 82 odst. 1 SR). Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 SR, musí být patrné kdo je činí, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, které věci se týká a co se navrhuje, musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, a podpis osoby, která jej činí.

Odvolatel v souladu s § 144 odst. 5 správního řádu není povinen podat odvolání v potřebném počtu stejnopisů dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

Podané odvolání má v souladu s § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

K novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlídně jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním (podle § 82 odst. 4 SR).

Odvolání se podává podle § 86 SR u správního orgánu, který rozhodnutí vydal, tj. adresuje se nebo osobně předá na podatelně, ÚMČ města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, Selská 66, 614 00 Brno.

O odvolání rozhoduje podle § 88 SR odvolací správní orgán, tj. Magistrát města Brna, odbor územního a stavebního řízení, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno.

[otisk úředního razítka]

Ing. Radek Sovička  
vedoucí stavebního úřadu

Správní poplatek vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, dle položky 17 bodu 1. písm. h) ve výši **3 000,- Kč**, byl stavebníkem uhrazen bezhotovostně dne 22.05.2018.

Tato veřejná vyhláška musí být vyvěšena po dobu 15 dnů po dni vyvěšení na úředních deskách Úřadu městské části města Brna, Brno Maloměřice a Obřany, Selská 66, 614 00 Brno. Poslední den této lhůty je dnem doručení.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Otisk razítka a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí této veřejné vyhlášky:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup ukončeno dne:

Otisk razítka a podpis orgánu, který potvrzuje zveřejnění této veřejné vyhlášky způsobem umožňujícím dálkový přístup:

**Doručí se:**

Účastníci územního řízení:

podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona (doručuje se dle § 144 odst. 6 správního řádu jednotlivě na dodejku a prostřednictvím veřejné datové sítě):

Zadatel:

- Developer-M, a.s., IDDS: h7ddpy5, sídlo: Příkop č.p. 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno 2

Zástupce zadatele na základě plné moci:



podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (doručuje se dle § 144 odst. 6 správního řádu veřejnou vyhláškou):

Obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

- Statutární město Brno, zastoupené primátorem Města Brna, panem Ing. Petrem Vokřálem, IDDS: a7kbrn, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, Brno-město, 602 00 Brno 2

- Statutární město Brno, zastoupené starostkou Městské části města Brna Brno Maloměřice a Obřany,

paní Ing. Klárou Liptákovou, Selská č.p. 32/66, Brno-Maloměřice a Obřany, 614 00 Brno 14

podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (doručuje se dle § 144 odst. 6 správního řádu veřejnou vyhláškou):

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/13, 2117/4, 2119/1, k. ú. Maloměřice, obec Brno:

- Statutární město Brno, Magistrát města Brna - odbor majetkový, IDDS: a7kbrn, Malimovského nám. 3, Brno-město, 602 00 Brno 2

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/12, 2112/16, 2229/1, 2229/16, k. ú. Maloměřice, obec Brno:

- TRIKAYA, družstvo, IDDS: 7di5rjv, sídlo: Příkop č.p. 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno 2

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/10, 2117/11, 2117/12, k. ú. Maloměřice, obec Brno:

- Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, IDDS: uccehjm, sídlo: Dlážděná č.p. 1003/7, 110 00 Praha 1-Nové Město

Vlastník stavbou dotčeného pozemku p.č. 2112/1, k. ú. Maloměřice, obec Brno:

- Ing. Aleš Kubíček, Jarní č.p. 1025/2b, Maloměřice, 614 00 Brno 14

Oprávněný z věcného břemene k pozemku p.č. 2112/12, 2112/13, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, 2119/1, k. ú. Maloměřice:

- E.ON Distribuce, a.s., IDDS: nř5dxbu, F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

Oprávněný z věcného břemene k pozemku p.č. 2112/1, 2112/13, 2112/16, 2112/41, 2112/42, 2112/43, 2112/44, 2112/45, 2112/46, 2112/47, 2112/48, 2112/49, 2117/4, k. ú. Maloměřice:

- Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t, Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

Oprávněný ze zástavního práva k pozemku p.č. 2112/1, k.ú. Maloměřice:

- Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif, Olbrachtova č.p. 1929/62, 140 00 Praha 4-Krč

**podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona (doručuje se dle § 144 odst. 6 správního řádu veřejnou vyhláškou):**

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich umístěných:  
 parc. č. 2112/7, 2112/15, 2112/50, 2112/51, 2117/1, 2117/5, 2117/6, 2117/7, 2117/8, 2117/9, 2117/14, 2117/13, 2119/6, 2119/7, 2119/17, 2119/26, 2119/38, 2119/52, 2119/53, 2119/54, 2119/55, 2119/56, 2119/57, 2135, 2144/1, 2144/2, 2188/4, 2188/5, 2188/6, 2188/7, 2188/8, 2188/9, 2188/10, 2188/11, 2188/12, 2224, 2225, 2226, 2227/3, 2227/4, 2229/17, 2229/18, 2229/26, 2230/6, 2230/10, 2230/98, 2230/99, 2230/160 v katastrálním území Maloměřice.

Vlastníci a správci dopravní a technické infrastruktury:

- E.ON Česká republika, s. r. o., IDDS: 3534cwz, F. A. Gerstnera č.p. 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

- GridServices, s.r.o., IDDS: jnnys6, Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., IDDS: e7re8yf, Hybešova č.p. 254/16, Staré Brno, 602 00 Brno 2

- Brněnské komunikace a.s., IDDS: tk7c8xt, Rennská třída č.p. 787/1a, Štýřice, 639 00 Brno 39

- Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t, Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

- Dial Telecom, a.s., IDDS: p4vdqdt, Křížkova č.p. 237/36a, Praha 8-Karlín, 186 00 Praha 86

- T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygweh5i, Tomíčkova č.p. 2144/1, Praha 4-Chodov, 148 00 Praha 414

- Faster CZ spol. s r.o., IDDS: gyw5w8t, Jarní č.p. 1064/44g, Maloměřice, 614 00 Brno 14

- Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, IDDS: uccehhjm,

Kounicova č.p. 688/26, Brno-střed, Veverí, 611 43 Brno 2

- Statutární město Brno, Magistrát města Brna - odbor investiční, IDDS: a7kbrn, Kounicova 67, Brno-město, 601 67 Brno 2

- Statutární město Brno, Odbor správy majetku, IDDS: a7kbrn, Husova 3, Brno-město, 602 00 Brno 2

- Lesy města Brna, a.s., IDDS: 65hextg, Křížkovského č.p. 247/9, 664 34 Kuřim

**Dotčené orgány (doručuje se prostřednictvím veřejné datové sítě):**

- Magistrát města Brna, Odbor životního prostředí, IDDS: a7kbrn, Kounicova 67, Brno-město, 602 00 Brno 2,

- Magistrát města Brna - odbor dopravy, IDDS: a7kbrn, Kounicova č.p. 949/67, Brno-střed, Veverí, 602 00 Brno 2

- Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství., IDDS: a7kbrn,

Kounicova 67, Brno-město, 602 00 Brno 2

- Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, IDDS: a7kbrn, Kounicova 67, 601 67

Brno-město

- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, IDDS: ybiaiuv, Štefánikova č.p. 103/32, Brno-Ponava, 602 00 Brno 2

- Úřad městské části města Brna Brno Maloměřice a Obřany, Úsek investic, dopravy a vodního hospodářství, Selská č.p. 32/66, Brno-Maloměřice a Obřany, 614 00 Brno 14

- Úřad městské části města Brna Brno Maloměřice a Obřany, OŽP, Selská č.p. 32/66, Brno-Maloměřice a Obřany, 614 00 Brno 14



**Dále obdrží:**

- Úřad městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, Selská č.p. 32/68, Brno-Maloměřice a Obřany, 614 00 Brno – k vyvěšení na úřední desku
- oprávněná úřední osoba, spis

### Doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem 601040\_004314 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 12 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 08.08.2018 v 09:07:17. Zaručený elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů vydanému k datu 08.08.2018 07:47:05. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 2B FC 39, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 2, Česká pošta, s.p. [IČ 47114983] pro podepisující osobu (označující osobu) Ing. Radek Sovička, Vedoucí odboru stavebního, ÚMČ Brno Maloměřice a Obřany, 284277, Úřad městské části Brno Maloměřice a Obřany [IČ 44992785]. Elektronický podpis byl označen platným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 08.08.2018 v 09:07:17. Údaje o časovém razítku: datum a čas 29.06.2018 14:38:18, číslo kvalifikovaného časového razítka 55 8F FB 4C, kvalifikované časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID2 - Qualified Root Certificate (kvalifikovaný systémový certifikát kořenové CA), eIdentity a.s.

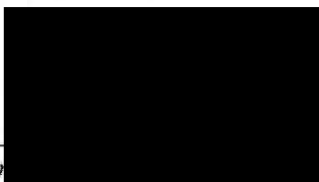
Vystavil: Česká pošta, s.p.

Pracoviště: Brno 4

Česká pošta, s.p. dne 08.08.2018

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:

Otisk úředního razítka:



110235191-204349-180808090708

Poznámka

Kontrolu této doložky lze provést v centrální evidenci doložek přístupně způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.

5  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor investiční  
Kontaktní št.  
601 37 JKIC  
-003-

## Smlouva o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školy v rámci stavby obytný soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“

### Čl. 1 Smluvní strany

**1.1 Statutární město Brno** se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno IČ: 449 92 785 zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou města Brna pověřen k podpisu smlouvy Ing. Tomáš Pivec, vedoucí Odboru investičního Magistrátu města Brna dále jen **Město**

**1.2 Developer Brno Hády, a.s.** se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno IČ: 269 79 438 zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6444 zastoupená členem představenstva Trikaya Asset Management a.s., IČ 292 02 078, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, kterého při výkonu funkce zastupují Ing. Alexej Veselý a Ing. Dalibor Lamka dále jen **Stavebník**

Smluvní strany 1.1 a 1.2 dále společně jako **Smluvní strany**.

### Čl. 2 Stavební záměr

**2.1** Stavebník hodlá realizovat v lokalitě městské části Brno-Maloměřice a Obřany stavební záměr pod názvem obytný soubor „Čtvrť Pod Hády, Brno“, (dále jen Stavební záměr). Území, na němž je Stavební záměr navržen, je vymezeno areálem bývalého Ergonu, včetně na jih přiléhajících ploch bývalého zařízení staveniště a na západ přiléhajících ploch přírodních svahů. Řešená lokalita se nachází v kotlině zvedající se od Maloměřického seřadovacího nádraží k přírodnímu masivu Hády, sídlišti Líšeň a sídlišti Vinohrady po lesním masivu Borky.

**2.2** Stavební záměr zahrnuje soubor staveb bytových domů doplněných viladomy a rodinnými domy. Centrem souboru je náměstí s obchody a službami. Náměstím a celým budoucím obytným prostorem prochází hlavní pěší trasa od konečné zastávky městské hromadné dopravy v ulici Jarní/Zimní. V části území severovýchodně jsou navrženy skupiny bytových domů s proměnlivými výškami. Náměstí je obdélný prostor vymezený bytovými domy s komerčním parterem. Východní průčelí náměstí vytváří obytný blok D složený ze tří objektů. Součástí objektu D jsou byty pro seniory, prostory pro pečovatele a mateřská škola o kapacitě 24 dětí. Mateřská škola má vlastní menší zahradu navazující přímo na vnitřní prostor školy a dále má

venkovní hřiště v docházkové vzdálenosti. Severní a západní průčelí náměstí jsou tvořena bytovými domy skupiny E s komerčním parterem. V jihovýchodní části území jsou navrženy viladomy skupiny E a 13 řadových rodinných domů. Celkem je navrženo 131 bytových jednotek v bytových domech, 21 ve viladomech a 13 bytových jednotek v rodinných domech. Dále je navrženo 12 obchodních prostor, 6 ubytovacích jednotek a 1 kancelář.

**2.3** Součástí obytného souboru bude vybudování všech nutných staveb technické infrastruktury (kanalizace splašková, vodovod, horkovod, elektro, hospodaření s dešťovou vodou, veřejné a venkovní osvětlení, komunikace, autobusová zastávka MHD).

**2.4** Z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) je Stavební záměr situován na plochách bydlení všeobecného (BO), ve stavební stabilizované ploše (PV – plocha pro výrobu) v nestavebních – volných plochách, plochách ostatní městské zeleně (ZO), plochách krajinné zeleně všeobecné (KV) a v plochách komunikací a prostranství místního významu.

Ve funkční ploše BO 0,8 jsou navrženy skupiny bytových domů D a E, zpevněné plochy komunikací, veřejných prostor a pěších stezek. Dále jsou v této funkční ploše navrženy veřejné a soukromé plochy zeleně s výsadbou dřevin. Navržené využití funkční plochy BO bytovými domy je v souladu s platným Územním plánem města Brna.

Ve funkční ploše BO 0,3 jsou navrženy skupiny rodinných domů RD1 a RD2, zpevněné plochy komunikací, veřejných prostor a pěších stezek. Dále jsou v této funkční ploše navrženy veřejné a soukromé plochy zeleně s výsadbou dřevin. Využití funkční plochy rodinnými domy je v souladu s platným Územním plánem města Brna.

Funkční plocha ZO je navržena jako veřejně přístupná, bude sloužit pro rekreační aktivity a odpočinek obyvatel obytného souboru. V ploše ZO je navrženo veřejné dětské hřiště a zahrada pro mateřskou školu a plochy pro sportovní aktivity dospělých. Funkční plocha ZO bude vytvářet izolační ochrannou zeleň mezi skupinou rodinných domů RD2 a příjezdovou komunikací.

Funkční plocha KV je navržena jako veřejně přístupná, je v ní umístěna část pěší stezky propojující obytný soubor s ulicí Jarní.

Plochy komunikací a prostranství místního významu, zde jsou navrženy komunikace a parkovací stání.

**2.5** Součástí stavby je návrh obslužných a nemotoristických komunikací, které budou sloužit k dopravní obsluze jednotlivých objektů. Dopravně bude celá zájmová lokalita napojena přes stávající veřejně přístupnou účelovou komunikaci v ulici Pod Hády na silnici č. II/373 v ulici Jedovnická. Uvedené dopravní připojení je v souladu s platným Územním plánem města Brna. Páteřní komunikace v řešené lokalitě vznikne prodloužením stávající komunikace v ulici Pod Hády, která zároveň vytvoří východní okraj řešeného území.

V rámci lokality bude vybudováno celkem 273 parkovacích stání, z toho povrchových stání bude 54, 186 bude umístěno v podzemních parkovištích a 33 parkovacích stání vznikne na soukromých pozemcích u rodinných domů.

Součástí řešení je také návrh přístupu pěších do zájmové lokality. K přístupu od ul. Jedovnické bude sloužit stávající chodník na ul. Pod Hády. Je navrhováno jeho prodloužení v délce cca 16 m tak, aby bylo možno za stávajícím rozštěpem komunikace vybudovat nové místo pro

přecházení do vnitřního prostoru smyčky. Zde je navržen systém chodníků, které chodce dovedou k nové zástavbě. Druhým pěším napojením je přímý přístup z ul. Jarní, která je obsluhována autobusy MHD.

**2.6** Čtvrť Pod Hády bude napojená na stávající vodovodní řad a horkovod. Na splaškovou kanalizaci bude čtvrť napojena přes prodloužení kanalizační stoky v ul. Zimní. Řešení spočívá ve vybudování nové stoky splaškové kanalizace v ulici Zimní. Navrhovaná kanalizace bude zaústěna do koncové šachty stávající jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 500 BET v této ulici, která je v provozování BVK, a.s. Odtud bude navrhovaná stoka vedena ve středu jízdního pruhu až ke křižovatce s ulicí Jarní, kde do ní bude zaústěna navrhovaná splašková kanalizace z připravovaného obytného souboru Čtvrť Pod Hády.

Dešťové vody budou řešeny zásakem do podloží na pozemku stavebníka bez nároku na jakékoliv zaústění do kanalizace pro veřejnou potřebu, v areálu jsou navrženy retenční nádrže.

**2.7** Pro Stavební záměr byla v 12/2018 zpracována společností Kuba & Pilař architekti s.r.o. dokumentace pro územní řízení (dále jen DÚR), která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### **Čl. 3 Účel smlouvy**

**3.1** Účelem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran v rámci přípravy a realizace veřejné dopravní a technické infrastruktury budované současně pro I. Etapu a případné další etapy Stavebního záměru. Tato smlouva bude sloužit jako podklad pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro Stavební záměr.

**3.2** Stavebník se zavazuje dle této smlouvy vybudovat dopravní a technickou infrastrukturu současně pro I. etapu a případné další etapy Stavebního záměru v souladu s DÚR a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury.

**3.3** Smluvní strany se zavazují vzájemně spolupracovat při naplňování účelu této smlouvy a vzájemně se informovat o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na realizaci Stavebního záměru.

### **Čl. 4 Dopravní a technická infrastruktura**

**4.1** V rámci Stavebního záměru bude dle DÚR vybudována následující dopravní a technická infrastruktura:

- 100 - Objekty pozemních komunikací
- 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. Etapa
- 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
- 103 Povrchové parkoviště

- 104 Sjezdy do hromadných garáží
- 105 Chodníky a ostatní zpevněné plochy
- 200 - Mostní objekty a zdi
- 300 - Vodohospodářské objekty
- 301 Vodovod
- 302 Hospodaření s dešťovou vodou
- 303 Splašková kanalizace
- 400 - Elektro a sdělovací objekty
- 401 VN
- 402 Kabelové rozvody NN
- 403 Areálové rozvody SEK
- 404 Veřejné osvětlení
- 405 Areálové osvětlení
- 500 - Objekty trubních vedení
- 501 Horkovod
- 700 - Objekty pozemních staveb
- 800 - Objekty úpravy území
- 801 Hrubé terénní úpravy
- 802 Sadové úpravy      803 Mezideponie
- 900 - Ostatní objekty
- 901 Sportovní a dětské hřiště
- 902 Zemní val

Dále se v této smlouvě pojednává pouze o stavebních objektech dopravní a technické infrastruktury, které budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města. V případě ostatních stavebních objektů zajistí jejich vlastnictví a budoucí správu či provozování Stavebník s příslušnými vlastníky, správci a provozovateli předmětné technické infrastruktury.

#### **4.1.1 100 Objekty pozemních komunikací**

##### **101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa**

Dopravně bude celá zájmová lokalita napojená na stávající veřejně přístupnou účelovou komunikaci na ul. Pod Hády. Stávající komunikace má délku cca 1000 m a je zaústěna pomocí stykové křižovatky do místní sběrné obousměrné směrové rozdělené komunikace v ulici Jedovnická. Blíže je o komunikaci v ulici Pod Hády pojednáno samostatně v Čl. 5. této smlouvy.

Páteřní komunikace pro řešenou lokalitu vznikne v prodloužení stávající komunikace v ulici Pod Hády. V současné době se jedná o slepou komunikaci, která je v místě před stávajícím nedokončeným továrním areálem zakončena smyčkou. Nejzazší část komunikace bude zrušena, její ponechávaná východní část bude sloužit obousměrně, západní část pak bude možno využít pouze pro odjezd z lokality. V prostoru při zrušené části smyčky bude vybudováno povrchové parkoviště o kapacitě 32 kolmých parkovacích stání pro osobní vozidla.

Prodloužení komunikace ulice Pod Hády bude mít délku cca 120 m a bude zakončeno úvratňovým obratištěm, které mimo jiné umožní otáčení vozidel komunálních služeb a integrovaného záchranného systému a zároveň je do tohoto místa situováno dopravní napojení hromadných garáží pod objektem D.

Stavební objekt 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/9, 2232/16, 2232/69, 2232/70, 2232/77, 2232/90, 2232/92, 2232/102, 2232/103, 2232/104, 2232/108, 2232/110, 2232/114, 2232/116, 2232/117, 2232/161, 2232/166, 2232/167, 2232/168, 2232/179, 2232/180, 2232/181, 2232/182, 2232/183, 2232/184, 2232/185, 2232/186, 2232/190, 2232/191, 2232/192, 2232/193, 2232/197, 2232/201, 2232/202, 2232/203, 2232/204, 2232/205, 2232/207, 2232/209, 2232/211, 2232/213, 2232/214, 2232/387, 2232/390, 2232/391, 2230/51 v k. ú. Maloměřice.

### **102 Obslužná komunikace viladomy a RD**

Další slepá obslužná komunikace o délce cca 260 m je navržena při jižním okraji řešeného území a bude zakončena sjezdem do hromadné garáže další etapy. Obě zmíněné komunikace budou vybudovány o šířce 6,00 m resp. 5,50 m.

Stavební objekt 102 Obslužná komunikace viladomy a RD bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/90, 2232/162, 2232/163, 2232/164, 2232/250, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2232/257, 2232/258, 2232/259, 2232/260, 2232/261, 2232/262, 2232/263, 2232/264, 2232/265, 2232/266, 2232/267, 2232/268, 2230/51 v k. ú. Maloměřice.

### **103 Povrchové parkoviště**

Stavební objekt 103 Povrchové parkoviště bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/9, 2232/102, 2232/103, 2232/115, 2232/185, 2232/187, 2232/188, 2232/189, 2232/191, 2232/193, 2232/194, 2232/195, 2232/196, 2232/197, 2232/198, 2232/199, 2232/200, 2232/201, 2232/202, 2232/203, 2232/205, 2232/207, 2232/388 v k. ú. Maloměřice.

### **105 Chodníky a ostatní zpevněné plochy**

Stavební objekt 105 Chodníky a ostatní zpevněné plochy se bude skládat z následujících stavebních podobjektů:

**105.1 Chodník podél SO 101** bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/69, 2232/70, 2232/77, 2232/90, 2232/92, 2232/102, 2232/103, 2232/108, 2232/109, 2232/161, 2232/163, 2232/166, 2232/168, 2232/201, 2232/203, 2232/204, 2232/205, 2232/206, 2232/207, 2232/208, 2232/209, 2232/210, 2232/211, 2232/212, 2232/213, 2232/281, 2232/391 v k. ú. Maloměřice.

#### **105.2 Náměstí**

bude umístěno na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/53, 2232/56, 2232/77, 2232/162, 2232/164 v k. ú. Maloměřice.

#### **105.3 Chodník podél SO 102**

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/90, 2232/162, 2232/163, 2232/164, 2232/250, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2232/257, 2232/258, 2232/259, 2232/260, 2232/264, 2232/265, 2232/267, 2232/268 v k. ú. Maloměřice

#### **105.5 Chodník – jihozápad**

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/222, 2232/223, 2232/245, 2232/246, 2232/247, 2232/249, 2232/250, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2232/257, 2230/51, 2230/52, 2230/112, 2230/113, 2230/114, 2230/115 v k. ú. Maloměřice

#### **105.6 Chodník - napojení ul. Jarní**

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/245, 2230/1, 2230/8, 2230/10, 2230/51, 2230/112, 2230/117, 2230/118, 2230/119, 2229/1, 2229/16 v k. ú. Maloměřice

#### **105.7 Schodiště - napojení ul. Jarní**

bude umístěn na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/61, 2232/77, 2230/112, 2230/113, 2230/118, 2230/119, 2229/27, 2229/28 v k. ú. Maloměřice

**105.9.1 Chodníky – skupina E** budou umístěny na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/53, 2232/77, 2232/253, 2232/254, 2232/257, 2232/258, 2232/259 v k. ú. Maloměřice

Bližší popis objektů pozemních komunikací je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

Stavební objekty:

- 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa, vč. zařízení pro odvodnění komunikace
- dešťová stoka K2 s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů
- 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
- 103 Povrchové parkoviště
- 105.1 Chodník podél SO 101
- 105.3 Chodník podél SO 102
- 105.5 Chodník jihozápad
- 105.6 Chodník - napojení ul. Jarní
- 105.7 Schodiště – napojení ul. Jarní budou převedeny do vlastnictví Města a předány do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s.



Stavební objekty:

- 105.2 Náměstí
- 105.9.1 Chodníky - skupina E budou převedeny do vlastnictví Města. Jejich správa bude zajištěna v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek.

### **300 - Vodohospodářské objekty**

#### **301 Vodovod**

Z důvodu napojení obytného souboru na vodovod je navrženo prodloužení vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Navrženy jsou dva na sebe navazující vodovodní řady: V1 (DN 200 LT délky 392,8 m, napojení na stávající vodovodní řád pro veřejnou potřebu DN 200 LI v místě stávajícího podzemního hydrantu na pozemku p. č. 2370/10) a na něj navazující V2 (DN 150 LT délky 267,0 m, na konec řadu). Zrušena bude nevyužívaná vodovodní přípojka DN150 LI pro areál Ergon.

Vodovodní řady budou po kolaudaci převedeny do vlastnictví Města a předány k provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

#### **302 Hospodaření s dešťovou vodou**

Dle předložené projektové dokumentace budou veškeré dešťové vody z navržených staveb (komunikace, bytové domy, rodinné domy) likvidovány vsakem bez vazby na kanalizační síť v provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. Dle DÚR nebude stoka K3 odvodňující 13 RD kanalizací pro veřejnou potřebu a zůstane ve správě společenství vlastníků, příp. spravována externí firmou.

Odvodňovací zařízení sloužící k odvádění dešťových vod z ploch budoucích místních komunikací bude převedeno do vlastnictví Města a předáno do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s. V rámci SO 302.2.1 bude do vlastnictví Města a do správy společnosti Brněnské komunikace, a.s. převedena dešťová stoka K2 s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů. Dešťová stoka K2.1 bude předmětem převodu v případě, že bude sloužit k odvodnění zpevněné plochy ve vlastnictví Města. Dále bude převedena soustava odvodnění v prodloužení ulice Pod Hády vedená jako objekt 302.1. (průlehy, drenážní potrubí, bezpečnostní přepad, vsakovací vrty...)

#### **303 Splašková kanalizace**

V rámci výstavby obytného souboru je navržen oddílný systém odkanalizování. Z důvodů napojení jednotlivých objektů na splaškovou kanalizaci bude provedeno prodloužení splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu. Nová stoka bude vybudována z trub DN 300 KAM, délka prodloužení splaškové kanalizace S1 je 419,5 m, z této stoky bude vyvedena odbočka pro

plánovanou výstavbu další etapy S1.1 délky 8,5 m. Kanalizace je navržena jako kanalizace pro veřejnou potřebu a bude po kolaudaci převedena do vlastnictví Města a předána k provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Stoka S1 bude napojena do koncové šachty navržené splaškové kanalizace DN 300 KAM v ulici Zimní (jedná se o stavbu, která je předmětem jiné projektové dokumentace). Tato kanalizační stoka bude převedena do vlastnictví Města a předána k provozování společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

Podrobný popis vodohospodářských objektů je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

#### **404 Veřejné osvětlení**

Součástí Stavebního záměru je vybudování veřejného osvětlení nově budovaných komunikací a chodníků, které budou převedeny do vlastnictví Města. Osvětlení bude provedeno pomocí silničních stožárů s výložníky, na kterých budou umístěna svítidla pro osvětlení komunikací. Dále dojde k osvětlení komunikace pro pěší z ulice Jarní. Osvětlení bude řešeno sadovými sloupy se svítidly. Napájení nových světelných míst bude provedeno z nového zapínacího rozvaděče, který bude umístěn u nové komunikace poblíž objektu E.2.0. V rámci tohoto stavebního objektu bude vybudováno 48 světelných míst.

Stavební objekt 404 Veřejné osvětlení bude převeden do vlastnictví Města a předán do obstarání společnosti Technické sítě Brno, akciová společnost.

Podrobný popis veřejného osvětlení je uveden v souhrnné technické zprávě, která je součástí DÚR.

#### **802 Sadové úpravy**

V rámci stavebního objektu 802 Sadové úpravy vzniknou na částech pozemků p. č. 2232/259, 2232/260, 2232,261, 2232/251, 2232/252, 2232/253, 2232/254, 2229/2, 2230/8, 2230/112, 2230/113, 2230/114, 2230/115, 2230/116, 2230/117, 2230/118, 2230/119, 2230/120, 2230/121, 2230/122, 2230/1, 2230/10, 2229/27, 2229/28, 2229/29, 2229/30, 2229/31v k. ú. Maloměřice zelené plochy, které budou sloužit jako veřejné prostranství. Je ve veřejném zájmu, aby tyto veřejně přístupné plochy zeleně mohli užívat občané obvyklým způsobem. Příslušné části pozemků, jejichž součástí budou zelené plochy, budou převedeny do vlastnictví Města. Jejich správa bude zajištěna v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek. Tyto plochy jsou vyznačeny v příloze č. 2 této smlouvy.

Vzrostlé stromy do stromořadí, které budou vysazeny do silniční zeleně, převezme do údržby Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, podrobnější řešení stromořadí především počet a druhová skladba vzrostlých stromů bude podrobněji řešeno v dokumentaci pro stavební

povolení, která bude odsouhlasena budoucím správcem Veřejnou zelení města Brna, příspěvkovou organizací.

## **900 - Ostatní objekty**

SO 901 Sportovní a dětské hřiště, včetně přístřešku pro volnočasové aktivity a zahrada pro mateřskou školu a SO 902 Zemní val bude vybudován na pozemcích p. č. 2232/16, 232/102, 2232/103, 2232/104, 2232/179, 2232/180, 2232/186, 2232/187, 2232/188, 2232/205, 2232/207, 2232/209, 2232/211, 2232/213, 2232/387, 2232/388, 2232/391, 2232/5, 2232/69, 2232/192 v k. ú. Maloměřice.

Z toho hřiště pro MŠ se nachází na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/69, 2232/192 v k. ú. Maloměřice. Na ploše v jihovýchodní části území je navržena úprava plochy zeleně pro trávení volného času, rekreaci a sport. Část je vyhrazena hřišti s venkovními posilovacími stroji, s přístřeškem pro volnočasové aktivity (SO 901.1) a plochou pro míčové hry (SO 901.2). Na tuto plochu navazuje zahrada mateřské školy s herními prvky odpovídajícími věku předškolních dětí. Celou plochu obklopuje zemní val (SO 902) s izolační funkcí vůči přilehlým komunikacím, který bude dosahovat výšky 2,5 m nad úroveň upraveného terénu.

Všechny součásti SO 900 Ostatní objekty: SO 901 Sportovní a dětské hřiště, včetně přístřešku pro volnočasové aktivity SO 901.1, plocha pro míčové hry SO 901.2, zemní val SO 902, budou převedeny do vlastnictví Města. Jejich správa bude zajištěna v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších obecně závazných vyhlášek.

## **Čl. 5 Veřejná účelová komunikace v ulici Pod Hády**

**5.1** Příjezd do nového obytného souboru budovaného v rámci Stavebního záměru bude zajištěn napojením na stávající veřejnou účelovou komunikaci v ulici Pod Hády, která je napojena křižovatkou na silnici č. II/373 v ulici Jedovnická, (dále jen Komunikace Pod Hády).

**5.2** Pro Komunikaci Pod Hády vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, Úsek investic, dopravy a vodního hospodářství (dále jen Stavební úřad) dne 22.8. 2018 pod č.j. McBMOB/04395/18 deklaratorní rozhodnutí o existenci veřejně přístupné účelové Komunikace Pod Hády (dále jen Deklaratorní rozhodnutí).

**5.3** Dle Deklaratorního rozhodnutí se Komunikace Pod Hády nachází na pozemcích p. č. 7988/1, 7988/3, 7988/10, 7988/11, 7988/14, 7988/29, 7988/8, 7989/9, 7989/17 v k. ú. Židenice, na pozemku p. č. 6191/1 v k. ú. Líšeň, na pozemcích p. č. 2232/7, 2232/8, 2232/10, 2232/13, 2232/15, 2232/16, 2232/18, 2232/92, 2232/99, 2232/100, 2232/101, 2232/101, 2232/102, 2232/103, 2232/104, 2232/105, 2232/106, 2232/107, 2232/108, 2232/109, 2232/110, 2232/111, 2232/112, 2232/113, 2232/114, 2232/115, 2232/116, 2232/170, 2232/171, 2232/172, 2232/173, 2232/174, 2232/175, 2232/176, 2232/177, 2232/179, 2232/180, 2232/181, 2232/182, 2232/186, 2232/187, 2232/188, 2232/189, 2232/193, 2232/194, 2232/196,

2232/197, 2232/198, 2232/200, 2232/201, 2232/202, 2232/203, 2232/204, 2232/205, 2232/206, 2232/207, 2232/208, 2232/209, 2232/210, 2232/211, 2232/212, 2232/213, 2232/235, 2232/236, 2232/237, 2232/276, 2232/277, 2232/281, 2232/385, 2232/386, 2232/387, 2232/388, 2232/391 v k. ú. Maloměřice. Tento právní stav trvá minimálně od roku 1991, kdy byla stavba Komunikace Pod Hády povolena rozhodnutím Úřadu městské části Brno-sever, odbor výstavby a územního plánování č.j. OVÚP 1563/90 ze dne 28. 3. 1991 jako SO 020 – příjezdová komunikace do nového závodu Ergon Brno-Hády.

**5.4** Komunikace Pod Hády parametrově vyhovuje místní komunikaci dle „Pasportizace vozovky místní komunikace Ulice Pod Hády, Brno“ uvedené v čl. 5.5. Stávající chodník má šířku 1,5 m, což neodpovídá standardům Města, ale jde o stávající stav, který lze, dle vyjádření odboru dopravy MMB a společnosti Brněnské komunikace, a.s, ze dne 31. 8. 2018 akceptovat a bude ponechán. Likvidace dešťových vod odtékajících ze zpevněného povrchu komunikace probíhá vsakem do okolního terénu. Není technicky možné vytvořit odvodňovací příkop, proto bude i tento stav ponechán.

**5.5** Stavebník se zavazuje provést na své náklady obnovu Komunikace Pod Hády, a to dle požadavků Města a společnosti Brněnské komunikace, a.s. tak, aby mohla být Komunikace Pod Hády zařazena do sítě místních komunikací. Stavebník za tím účelem nechal na své náklady zpracovat u společnosti Atelier DPK, s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, dokumentaci pro provádění stavby (03/2018), Tato dokumentace tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Součástí technické zprávy je „Pasportizace vozovky místní komunikace Ulice Pod Hády, Brno“ ze dne 6. 6. 2017. Dále byla vytvořena dokumentace umístění veřejného osvětlení projekční kanceláří Puttner s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno (07/2019), která je součástí přílohy č. 4.

**5.6** Stavebník na své náklady nechal zpracovat u společnosti Atelier DPK, s.r.o., Šumavská 416/15, 602 00 Brno, „Kapacitní posouzení dopravního napojení obytných souborů *Pod Hády a Nové Vinohrady* na ulici Jedovnická (SIL.II/373), ze kterého vyplývá, že křižovatka ulic Jedovnická a Pod Hády na výhledové intenzity dopravy vyhoví bez jakýchkoliv stavebních úprav, Toto kapacitní posouzení tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

**5.7** Stavebník se zavazuje dokončit obnovu Komunikace Pod Hády v termínu nejpozději ke dni vydání kolaudačního souhlasu nebo ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro komunikace budované v areálu obytného souboru, a to kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, které bylo v rámci výstavby vydáno jako poslední.

**5.8** Stavebník se zavazuje převést do vlastnictví Města Komunikaci Pod Hády nejpozději současně s komunikacemi vybudovanými v areálu obytného souboru. V případě porušení této povinnosti bude povinen uhradit smluvní pokutu dle Čl. 12 odst. 12.5 této smlouvy.

**5.9** Stavebník se zavazuje převést do vlastnictví Města Komunikaci Pod Hády včetně dotčených pozemků v jeho vlastnictví a zajistit převod vlastnického práva k pozemkům ve vlastnictví jiných osob na Město. Nebude-li možné zajistit převod vlastnického práva k pozemkům dotčeným Komunikací Pod Hády na Město, zavazuje se Stavebník zajistit bezúplatné zřízení věcného břemene in rem k pozemkům dotčeným stavbou Komunikace Pod Hády ve prospěch

Města. V případě potřeby zajistí Stavebník na své náklady za tímto účelem zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení věcného břemene, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti.

**5.10** Město převezme do svého vlastnictví Komunikaci Pod Hády poté, co bude dokončena její obnova v souladu se stavební dokumentací a s požadavky Města a společnosti Brněnské komunikace, a.s. a současně bude ve prospěch Města zajištěn právní vztah ke všem pozemkům dotčeným stavbou Komunikace Pod Hády.

**5.11** Stavebník je povinen zajistit na své náklady správu a údržbu Komunikace Pod Hády do doby jejího převodu do vlastnictví Města. V případě porušení této povinnosti bude povinen uhradit smluvní pokutu dle Čl. 12 odst. 12.6 této smlouvy.

**5.12.** Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady na obnovu Komunikace Pod Hády a veškeré náklady na správu a údržbu Komunikace Pod Hády ponese Stavebník anebo jeho případní právní nástupci. Smluvní strany se tedy výslovně dohodly, že v souvislosti s obnovou Komunikace Pod Hády dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy a v souvislosti s obecním užíváním Komunikace Pod Hády nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

## **Čl. 6 Mateřská škola**

**6.1** Součástí Stavebního záměru je vybudování mateřské školy s kapacitou pro 24 dětí v objektu bytového domu označeného v projektové dokumentaci jako objekt D.1.1. Mateřská škola má navrženou vlastní menší zahradu navazující přímo na vnitřní prostor školy a dále školní zahradu umístěnou v docházkové vzdálenosti, na pozemcích p. č. 2232/5, 2232/69, 2232/192 v k. ú. Maloměřice, vedle veřejného venkovního hřiště a ploch pro sportovní aktivity dospělých. Umístění mateřské školy a školních zahrad je zakresleno v situacích, které jsou přílohami č. 6 a 7 této smlouvy.

**6.2** Stavebník se zavazuje vybudovat mateřskou školu včetně školních zahrad jako mateřskou školu pro veřejnou potřebu dle požadavků Města a v termínu nejpozději do doby kolaudace bytových domů.

**6.3** Stavebník se zavazuje vybudovat mateřskou školu včetně školních zahrad na své náklady.

**6.4** Stavebník se zavazuje nejpozději do jednoho roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřít s Městem kupní smlouvu, na základě které převede na Město vlastnické právo k:

- jednotce - nebytovému prostoru, jehož součástí bude mateřská škola
- podílu na společných částech budovy, ve které bude vymezena jednotka - nebytový prostor, jehož součástí bude mateřská škola

- podílu na pozemku, jehož součástí bude budova, ve které bude vymezena jednotka - nebytový prostor, jehož součástí bude mateřská škola - pozemkům, na nichž budou umístěny školní zahrady

vše za 1.000,- Kč vč. DPH. Bližší podmínky převodu výše uvedených nemovitých věcí do vlastnictví Města budou upraveny v samostatné smlouvě o budoucí kupní smlouvě, kterou za Město uzavře se Stavebníkem městská část města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, nejpozději do 1 roku ode dne nabytí právní moci územního rozhodnutí.

**6.5** Ve věci převodu výše uvedených nemovitých věcí do vlastnictví Města bude jednat Městská část města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany, která bude zřizovatelem mateřské školy. **6.6** Stavebník se zavazuje konzultovat všechny další navazující stupně projektové dokumentace mateřské školy, včetně školních zahrad, se zástupci Městské části města Brna, Brno-Maloměřice a Obřany.

**6.7** V případě, že Stavebník nevybuduje mateřskou školu, včetně zahrad k ní příslušejících, dle požadavků Města a stavební dokumentace a nebude tak možné převést do vlastnictví Města výše uvedené nemovité věci, anebo neuzavře s Městem kupní smlouvu na převod vlastnického práva k nemovitým věcem dle odst. 6.4, uradí na výzvu Města smluvní pokutu dle Čl. 12 odst. 12.8 této smlouvy.

#### **Čl. 7 Majetkoprávní vztahy k pozemkům dotčeným dopravní a technickou infrastrukturou**

**7.1** Stavebními objekty: -

vodovodním řadem

- dešťovou kanalizací

- veřejným osvětlením

- komunikacemi vč. parkovacích stání - sadovými a terénními úpravami budou dotčeny pozemky p. č. 2230/51, 2232/103, 2233/19, 2370/49, 2232/109, 2232/115 a 2232/193 v k. ú. Maloměřice ve vlastnictví Města.

Ostatní pozemky, na nichž bude umístěna dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 4 této smlouvy, se nachází ve vlastnictví Stavebníka nebo jiných osob.

**7.2** Město jako vlastník výše uvedených pozemků souhlasí s umístěním dopravní a technické infrastruktury na svých pozemcích.

## **Čl. 8**

### **Financování dopravní a technické infrastruktury**

**8.1** Financování výstavby stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury, obnovy komunikace Pod Hády a výstavby mateřské školy včetně školních zahrad budovaných v rámci Stavebního záměru zajistí Stavebník na své náklady.

**8.2** Celková výše předpokládaných nákladů na vybudování stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury, nákladů na obnovu Komunikace Pod Hády a výstavbu mateřské školy spolu se školními zahradami činí dle odborného odhadu Stavebníka 99.000.000 Kč bez DPH.

## **Čl. 9**

### **Zahájení a ukončení výstavby dopravní a technické infrastruktury**

**9.1** Stavebník se zavazuje zahájit výstavbu dopravní a technické infrastruktury, resp. jednotlivých objektů uvedených v čl. 4 této smlouvy, nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury. Zahájením výstavby se rozumí nejen formální zahájení stavebních prací, ale i reálný výkon stavební činnosti.

**9.2** Stavebník se zavazuje doručit Městu územní rozhodnutí s vyznačenou doložkou nabytí právní moci, kterým bude povoleno umístění dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, a to nejpozději do 30 pracovních dní po nabytí právní moci územního rozhodnutí.

**9.3** Stavebník se zavazuje doručit Městu stavební povolení s vyznačenými doložkami nabytí právní moci, kterými budou povoleny jednotlivé objekty dopravní a technické infrastruktury uvedené v čl. 4 této smlouvy, a to nejpozději do 30 pracovních dní po nabytí právní moci každého stavebního povolení zvlášť.

**9.4** Stavebník se zavazuje dokončit výstavbu dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy nejpozději do 4 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, umožňujícího výstavbu každého jednotlivého objektu dopravní a technické infrastruktury. Dokončením výstavby se rozumí vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro všechny stavební objekty dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy.

## Čl. 10

### Budoucí vlastnictví a správa dopravní a technické infrastruktury

**10.1** Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 1 roku od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí doručit Městu žádost o převod vlastnického práva ke stavebním objektům:

- 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa, vč. zařízení pro odvodnění komunikace
- dešťová stoka K2 součást objektu 302.2. s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů
- odvodnění náměstí součást objektu 302.2
- odvodnění pátevní komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – objekt 302.1
- 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
- 103 Povrchové parkoviště
- 105.1 Chodník podél SO 101
- 105.2 Náměstí
- 105.3 Chodník podél SO 102
- 105.5 Chodník jihozápad
- 105.6 Chodník - napojení ul. Jarní
- 105.7 Schodiště – napojení ul. Jarní
- 105.9.1 Chodníky - skupina E
- Komunikace Pod Hády
- Hřiště + zemní val, přístřešek pro volnočasové aktivity a hřiště pro MŠ
- Zelené plochy se sadovými úpravami

a to včetně částí pozemků dotčených těmito stavebními objekty. Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu těchto stavebních objektů vč. dotčených částí pozemků nejpozději do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí do vlastnictví Města a Město se zavazuje zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH v případě každé kupní smlouvy zvlášť. Stavebník se zavazuje na své náklady zpracovat geometrický plán skutečného zaměření těchto stavebních objektů a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

Stavebník se zavazuje zajistit do doby převodu těchto stavebních objektů do vlastnictví Města, na své náklady jejich správu a údržbu.

**10.2** Stavebník se zavazuje, že nejpozději do 30 pracovních dní po vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí doručí Městu žádost o uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebnímu objektu 404 Veřejné osvětlení a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH.

Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dní od dne obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města.



V případě, že se v době převodu veřejného osvětlení do vlastnictví Města, bude veřejné osvětlení nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, obstaravatelem veřejného osvětlení a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

Stavebník se zavazuje, že do doby převodu stavebního objektu 404 Veřejné osvětlení do vlastnictví Města, zajistí na své náklady jeho provoz, správu a údržbu.

**10.3** Stavebník se zavazuje v dostatečném předstihu, nejpozději 14 dnů před podáním žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, doručit Městu žádost o uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude závazek Stavebníka převést na Město vlastnické právo ke stavebním objektům 301 Vodovod a 303 Splašková kanalizace a závazek Města zaplatit Stavebníkovi 1.000 Kč včetně DPH za každý stavebník objekt. Stavebník se zavazuje uzavřít s Městem kupní smlouvu bezodkladně, nejpozději však do 30 dní od obdržení návrhu kupní smlouvy ze strany Města.

V případě, že se, v době převodu stavebních objektů 301 Vodovod a 303 Splašková kanalizace do vlastnictví Města, budou tyto stavební objekty nacházet na pozemcích jiného vlastníka než Města, je Stavebník povinen zajistit uzavření bezúplatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, provozovatelem vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu a vlastníkem pozemku. V případě požadavku třetí osoby na úhradu úplaty za zřízení služebnosti, se zavazuje Stavebník poskytnout bezúplatně na účet Města částku požadovanou vlastníkem za zřízení služebnosti. Stavebník je povinen na své náklady zajistit zpracování geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene k části pozemku.

**10.4** Město se zavazuje převzít dopravní a technickou infrastrukturu uvedenou v Čl. 10 této smlouvy do svého vlastnictví a zajistit její provozování a správu za těchto podmínek:

- předmětná infrastruktura bude vybudována v souladu s Městskými standardy,
- bude zajištěna funkčnost celého systému vybudované dopravní a technické infrastruktury,
- budou převedeny pozemky, resp. části pozemků pod komunikačními plochami, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města
- převedeny pozemky, na nichž bude umístěno veřejné osvětlení do vlastnictví Města, příp. uzavřeny smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch Města a obstaravatele veřejného osvětlení.

**10.5** Pokud nebude dopravní a technická infrastruktura uvedená v Čl. 10 této smlouvy převedena z jakéhokoliv důvodu do vlastnictví Města, zavazují se Stavebník i Město uzavřít nejpozději do 2 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí pro příslušnou technickou infrastrukturu smlouvy o zřízení služebnosti k pozemkům ve vlastnictví Města dle „Metodiky pro uzavírání smluv o zřízení služebnosti k služebným pozemkům ve

vlastnictví statutárního města Brna dotčeným stavbami inženýrských sítí“. Za tím účelem zajistí Stavebník na svůj náklad zpracování potřebného počtu geometrického plánu pro vyznačení rozsahu věcného břemene k části pozemku a jeho potvrzení příslušným katastrálním úřadem.

V případě vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu se Stavebník zavazuje uzavřít s Městem nejpozději do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí dohodu mezi vlastníky provozně souvisejících vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu dle ust. § 8 zákona č. 274/2001 Sb., zákona o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů.

**10.6** Stavebník zajistí, aby převáděné pozemky v době převodu do vlastnictví Města nebyly zatíženy exekucí, služebností (s výjimkou služebností zřízených ve prospěch Města a jednotlivých vlastníků, správců a provozovatelů inženýrských sítí), dále aby nebyly zatíženy zástavním právem, předkupním právem či jinými právy třetích osob.

**10.7** Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené stavební objekty dopravní a technické infrastruktury budou sloužit obecnému užívání. Je proto ve veřejném zájmu, aby tyto mohli být užívány občany obvyklým způsobem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v souvislosti s výstavbou jednotlivých stavebních objektů dopravní a technické infrastruktury nebude Stavebníkovi a ani jeho právním nástupcům náležet jakákoliv úplata, náhrada nákladů či jakékoliv jiné plnění a Stavebník se tímto jakýchkoliv takovýchto nároků, kdyby v budoucnu i přes toto ujednání vznikly, předem vzdává.

## **Čl. 11**

### **Další práva a povinnosti smluvních stran**

**11.1** Stavebník zajistí zpracování veškeré stavebně technické dokumentace potřebné pro výše uvedený Stavební záměr, stejně jako vydání veškerých povolení a rozhodnutí příslušných orgánů potřebných k provedení výstavby. Výstavbu je Stavebník povinen provádět v souladu s vydanými rozhodnutími a obecně závaznými právními předpisy upravujícími provádění výstavby.

**11.2** Stavebník se zavazuje informovat Město o průběhu provádění výstavby a předkládat Městu vydaná rozhodnutí týkající se výstavby nejpozději do 30 dní od vydání rozhodnutí a na vyžádání poskytnout Městu zprávy o průběhu výstavby kdykoliv. Stavebník bude doručovat veškerá oznámení, informace a rozhodnutí na adresu Magistrát města Brna, Odbor investiční, Kounicova 67, 601 67 Brno.

**11.3** V případě, že dojde ke změně rozsahu Stavebního záměru a tyto změny budou schválené příslušnými útvary Magistrátu města Brna a jednotlivými správci a provozovateli budované infrastruktury, uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě. Vždy však platí, že výstavbu předmětné infrastruktury zajišťuje výlučně Stavebník.

**11.4** Město poskytne potřebnou možnou součinnost Stavebníkovi ve správních řízeních v souvislosti s výstavbou Stavebního záměru dle této smlouvy. Stavebník bere na vědomí, že Město nijak nemůže odpovídat za stanovisko městských částí ke Stavebnímu záměru, a za obsah vyjádření, stanovisek či závazných stanovisek, pokud je vydává či se k nim vyjadřuje některý orgán státní správy.

**11.5** Po převedení dopravní a technické infrastruktury se Město zavazuje zajistit její provozování, správu a údržbu příslušným provozovatelem či správcem.

**11.6** Stavebník je oprávněn postoupit práva a závazky z této smlouvy na třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Města. Stavebník se zavazuje oznámit Městu svůj případný záměr převést svá práva a povinnosti vyplývající pro ně z územního rozhodnutí či stavebního povolení na jinou osobu. Nesplní-li Stavebník tento závazek a třetí osoba se nestane oprávněnou z práv a povinností vztahujících se ke Stavebníkovi dle této smlouvy, platí, že Stavebník nese odpovědnost za jednání třetí osoby mající dopad na splnění povinností Stavebníka z této smlouvy.

**11.7** Stavebník se zavazuje provést nezbytná opatření na pozemcích dotčených výstavbou Stavebního záměru zabraňující ohrožení veřejných zájmů. Pro účely této smlouvy se nezbytným opatřením zabraňujícím ohrožení veřejných zájmů rozumí zejména umožnění vjezdu zdravotnických vozidel, vozidel hasičů apod.

**11.8** Stavebník se zavazuje, že Stavebním záměrem nedojde ke znečištění povrchových i podzemních vod a že stavební odpad z místa vzniku bezodkladně odstraňován tak, aby nedocházelo k nepříznivému a nepřiměřenému estetickému či hygienickému dopadu na životní prostředí. Při provádění stavebních prací bude dbáno na to, aby negativní vlivy na přilehlé okolí, zejména dočasná hlučnost a prašnost, byly minimalizovány a Stavebník odpovídá za veškerou újmu vzniklou při provádění výstavby.

## **Čl. 12** **Sankce**

**12.1** Pokud Stavebník poruší sjednaný závazek dokončit výstavbu dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy ve sjednaném termínu dle Čl. 9 této smlouvy a v souladu s DÚR, Městskými standardy a dle podmínek stanovených dotčenými správními orgány, vlastníky, správci a provozovateli dopravní a technické infrastruktury, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplácena, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.2** Pokud Stavebník poruší závazek učinit Městu návrh na uzavření smlouvy o převodu dopravní a technické infrastruktury v termínech dle Čl. 10 této smlouvy, je povinen zaplatit

Městu smluvní pokutu ve výši 40.000 Kč v případě každé dopravní a technické infrastruktury jednotlivě. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.3** Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebních objektů:

- 101 Obslužná komunikace v prodloužení ul. Pod Hády – I. etapa, vč. zařízení pro odvodnění komunikace
- dešťová stoka K2 s veškerým příslušenstvím, tzn. retenční nádrží, ORL, vsakovacích vrtů
- 102 Obslužná komunikace viladomy a RD
- 103 Povrchové parkoviště
- 105.1 Chodník podél SO 101
- 105.2 Náměstí
- 105.3 Chodník podél SO 102
- 105.5 Chodník jihozápad
- 105.6 Chodník - napojení ul. Jarní
- 105.7 Schodiště – napojení ul. Jarní - 105.9.1 Chodníky - skupina E

nejpozději do 3 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.4** Pokud Stavebník poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebního objektu 404 Veřejné osvětlení, dále poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu stavebních objektů 301 Vodovod a 303 Splašková kanalizace, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč v případě každého stavebního objektu jednotlivě. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.5.** Pokud Stavebník poruší závazek převést do vlastnictví Města Komunikaci Pod Hády v termínu dle Čl. 5 odst. 5.8, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 500.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.6** Pokud Stavebník poruší závazek zajistit správu a údržbu dopravní infrastruktury do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 1.000.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit správu a údržbu dopravní infrastruktury do doby jejího

převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.6** Pokud Stavebník poruší závazek zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení do doby jejího převodu do vlastnictví Města, a i přes písemnou výzvu Města takový stav neodstraní v dodatečné lhůtě 30 dnů, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč. Povinnost zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 300.000 Kč za porušení závazku Stavebníka zajistit provoz, správu a údržbu veřejného osvětlení do doby jeho převodu do vlastnictví Města při neodstranění stavu přes písemnou výzvu v dodatečné lhůtě 30 dnů je stanovena za každé takové porušení povinnosti, tedy opakovaně. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.7** Pokud Stavebník poruší závazek vybudovat mateřskou školu, včetně školních zahrad, dle požadavků Města a nebude je tak možné převést do vlastnictví Města, anebo pokud poruší závazek uzavřít s Městem kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem dle čl. 6, odst. 6.4 této smlouvy, je povinen zaplatit Městu smluvní pokutu ve výši 12.000.000 Kč. Stavebník se zavazuje zaplatit Městu tuto smluvní pokutu do 30 dní poté, co mu bude doručena výzva Města k jejímu uhrazení. V případě, že smluvní pokuta nebude ve stanovené lhůtě zaplacená, postupuje se podle Čl. 13 této smlouvy.

**12.8** Vedle zaplacení smluvní pokuty sjednané v této smlouvě, má Město právo uplatnit vůči Stavebníkovi také náhradu újmy vzniklé Městu v důsledku porušení povinnosti stvrzené smluvní pokutou.

**12.9** Město má právo uplatnit vůči Stavebníkovi právo na náhradu újmy, která Městu vznikla souvislosti s výstavbou dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, dále v souvislosti s výstavbou Komunikace Pod Hády uvedené v čl. 5 této smlouvy a v souvislosti s výstavbou mateřské školy vč. zahrady a hřiště dle čl. 6 této smlouvy.

### **Čl. 13 Bankovní záruka**

**13.1** Smluvní pokuty stanovené v této smlouvě a případná náhrada újmy vzniklá Městu v souvislosti s výstavbou dopravní a technické infrastruktury uvedené v Čl. 4 této smlouvy, dále v souvislosti s obnovou Komunikace Pod Hády uvedené v čl. 5 této smlouvy a v souvislosti s výstavbou mateřské školy včetně školních zahrad dle čl. 6 této smlouvy, jsou zajištěny bankovní zárukou ve výši 15.000.000 Kč.

Bankovní záruka byla sjednána jako neodvolatelná, splatná na první vyžádání.

Stavebník se zavazuje předat Městu originál bankovní záruky vystavené bankou do 15ti pracovních dní od nabytí právní moci územního rozhodnutí na předmět této smlouvy popsany

v Čl. 4, Čl. 5 a Čl. 6. této smlouvy. Pokud tak stavebník neučiní, je povinen uhradit Městu smluvní pokutu ve výši 0,5% z celkové výše bankovní záruky, tj. z 15.000.000 Kč, za každý den prodlení. Ke dni podpisu této smlouvy předal Stavebník Městu originál příslibu bankovní záruky.

**13.2** Město je povinno před čerpáním bankovní záruky nejdříve písemně upozornit Stavebníka na porušení této Smlouvy s uvedením konkrétního ustanovení, které mělo být porušeno a uvedením konkrétních skutkových okolností, ze kterých porušení vyplývá, vyzvat Stavebníka ke zjednání nápravy a upozornit Stavebníka na čerpání bankovní záruky, pokud nebude zjednána náprava. Město je oprávněno bankovní záruku čerpat, pokud Stavebník nápravu nezjedná ani v dodatečné lhůtě 60 dnů od obdržení upozornění. O čerpání bankovní záruky Město bude Stavebníka písemně informovat.

#### **Čl. 14 Závěrečná ustanovení**

**14.1** Tato smlouva je uzavřena dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu ust. § 86 odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

**14.2** Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků.

**14.3** Město je oprávněno od této smlouvy odstoupit, pokud Stavebník nezahájí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 9 této smlouvy. Město je oprávněno odstoupit od této smlouvy, pokud Stavebník nedokončí výstavbu Stavebního záměru ve lhůtě sjednané v Čl. 9 této smlouvy a nezjednájí nápravu ani na písemnou výzvu Města v náhradní lhůtě. Povinnost Stavebníka hradit smluvní pokuty sjednané v této smlouvě a vzniklou újmu není odstoupením Města od této smlouvy dotčena.

**14.4** Stavebník je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud se rozhodne nerealizovat Stavební záměr a dosud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a bylo-li již vydáno územní rozhodnutí bude Stavebníkem sděleno příslušnému stavebnímu úřadu upuštění od záměru.

**14.5** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným a/nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné a/nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neplatného a/nebo neúčinného.

**14.6** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

14.7 Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která podepíše smlouvu jako poslední.

14.8 Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu uveřejní prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Město.

14.9 Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství. Stavebník prohlašuje, že údaje uvedené v této smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti majetkových poměrů.

14.10 Stavebník bere na vědomí, že Město je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Příloha č. 1: DÚR

Příloha č. 2: Situace – plochy veřejné zeleně

Příloha č. 3: Dokumentace pro provádění stavby (03/2018) účelové komunikace v ulici Pod Hády

Příloha č. 4: Dokumentace umístění veřejného osvětlení (07/2019) účelové komunikace v ulici Pod Hády

Příloha č. 5: Kapacitní posouzení dopravního napojení obytných souborů Pod Hády a Nové Vinohrady na ulici Jedovnická (Sil. II/373)

Příloha č. 6 a 7: Situace umístění mateřské školy a školní zahrady

Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z8/11. konaném dne 5. 11. 2019.

V Brně dne *10.1.2020*

Statutární město Brno



V Brně dne *3.1.2020*

Developer Brno Hády a s




Ing. Tomáš Pivec


Ing. Alexej Veselý



Č. smlouvy 561917  
ves chr  
11 01  
2019



  
registrační číslo příslibu**Smlouva:**

Smlouva o výstavbě dopravní a technické infrastruktury a mateřské školy v rámci stavby obytný soubor "Čtvrť Pod Hády, Brno", č. smlouvy  (dále jen „Smlouva“)

**Zadavatel:**

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno-město, IČO: 44992785  
(dále jen „Zadavatel“)

**Zhotovitel:**

Developer Brno Hády, a.s., Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 26979438, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „Zhotovitel“)

**Banka:**

Komerční banka, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33, čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360  
(dále jen „Komerční banka“).

Komerční banka tímto vydává tento závazný a podmíněný příslib s tím, že je připravena vystavit níže uvedenou bankovní záruku ve prospěch Zadavatele:

typ bankovní záruky:

bankovní záruka za dobré provedení Smlouvy Zhotovitelem

další podmínky záruky:

neodvolatelná a bezpodmínečná, obsahující povinnost banky k plnění bez námitek a na základě první výzvy Zadavatele

předpokládaná výše a platnost záruky:

  
0

za podmínky, že:

- (i) Zadavatel uzavře se Zhotovitelem výše uvedenou Smlouvu a tuto skutečnost Komerční bance prokáže a
- (ii) Zhotovitel splní podmínky stanovené Komerční bankou pro poskytnutí této bankovní záruky, zejména poskytne Komerční bance zajištění způsobem a v rozsahu stanoveném Komerční bankou.

Komerční banka je tímto příslibem vázána do data **20. prosince 2021** včetně (dále jen „Datum ukončení platnosti“).

Před Datum ukončení platnosti zaniká tento příslib (i) uplynutím dne, ve kterém nám bude vrácen originál tohoto příslibu nebo (ii) vystavením bankovní záruky.



Tento příslib se vydává na žádost obchodní společnosti Developer Brno Hády, a.s., Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno, IČO: 26979438.

V Brně dne 6. 9. 2020



Ověření - viděno  
Ověřuji, že tento opis složený z ..... 1 ..... listů  
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen  
složenou z ..... 2 ..... stran a ..... 1 ..... listů.  
V Brně, Příkop 8, dne ..... 6. 9. 2020



Marcela Nová  
tajemnice  
ověřená notářem

**Smlouva o smlouvě budoucí kupní**  
uzavřená dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů

**1.**

**Smluvní strany**

**1.1 Budoucí prodávající**

Název: Developer-M, a.s.  
Sídlo: Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno  
IČO: 282 23 144  
DIČ: CZ28223144  
Zastoupený: Trikaya Asset Management a.s., členem představenstva  
IČO: 292 02 078  
při výkonu funkce zastupuje:  
Ing. Dalibor Lamka, předseda představenstva  
a  
Ing. Alexej Veselý, místopředseda představenstva  
zápis ve veřejném seznamu:  
obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka  
6027  
Zápis ve veřejném seznamu: obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka  
7579

(dále též jen budoucí prodávající)

**1.2 Budoucí kupující**

Název: Statutární město Brno  
Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, Brno – město,  
602 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
Zastoupený: Ing. Petrem Vokrálem, primátorem  
Podpisem smlouvy pověřena: Ing. Jana Jakubů,  
vedoucí Odboru investičního  
Magistrátu města Brna

(dále též jen budoucí kupující)

uzavírají dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní tohoto znění (dále jen smlouva).

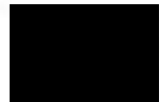
**2.**

**Předmět budoucí koupě**

**2.1** Budoucí prodávající bude v rámci stavby nazvané „Splašková kanalizace ul. Zimní, k.ú. Maloměřice“ dle územního rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – Maloměřice, stavebního úřadu č.j. McBMOB/03075/18 ze dne 25.06.2018, které nabylo právní moci dne 03.08.2018, vlastníkem inženýrské sítě – kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu (dále též jen inženýrská síť). Předmět budoucí koupě je vodním dílem, dle § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů je věcí nemovitou, která dle § 509 téhož zákona není součástí pozemku.

Popis předmětu budoucí koupě (předpoklad):

Kanalizační stoka kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu (IO 01):



- průměr: DN 300 mm
  - materiál: kamenina
  - délka: 305,8 m
  - hloubka dna uložení: 1,55 – 2,53 m
  - napojení: na stávající kanalizační stoku kanalizace jednotné pro veřejnou potřebu DN 500 ve vlastnictví budoucího kupujícího v pozemku p. č. 2119/1 v k. ú. Maloměřice
  - umístění: pozemek p. č. 2119/1, 2117/4, 2112/13, 2117/12, 2117/11, 2112/49, 2117/10, 2112/48, 2112/47, 2112/46, 2112/45, 2112/44, 2112/43, 2112/42, 2112/41, 2112/1, 2112/16, 2229/16, 2112/12, 2229/1 v k. ú. Maloměřice.
- Pozemky p. č. 2119/1, 2117/4, 2112/13 v k. ú. Maloměřice jsou dle LV 10001 ve vlastnictví budoucího kupujícího, pozemky p. č. 2117/12, 2117/11, 2112/49, 2117/10, 2112/48, 2112/47, 2112/46, 2112/45, 2112/44, 2112/43, 2112/42, 2112/41 v k.ú. Maloměřice jsou dle LV 486 ve vlastnictví České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Správu železniční dopravní cesty, státní organizaci, IČO 709 94 234, pozemek p. č. 2112/1 v k. ú. Maloměřice je dle LV 879 ve vlastnictví fyzické osoby, pozemky p. č. 2112/16, 2229/16, 2112/12, 2229/1 v k. ú. Maloměřice jsou dle LV 371 ve vlastnictví družstva TRIKAYA, družstvo, IČO 292 92 247.

2.2 Budoucí umístění předmětu budoucí koupě je zakresleno na výkresu „Situace“, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

### 3.

#### Závazky smluvních stran

3.1 Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují po včasné výzvě budoucího prodávajícího doručené budoucímu kupujícímu uzavřít do 30 dnů po vydání kolaudačního souhlasu pro budoucí předmět koupě uvedený v čl. 2, odst. 2. 1 této smlouvy kupní smlouvu dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, na základě které prodá budoucí prodávající budoucímu kupujícímu předmět budoucí koupě. Obsah této kupní smlouvy je obecným způsobem ujednáno v této smlouvě. To vše za podmínky řádného a včasného splnění čl. 3, odst. 3. 2 této smlouvy.

3.2 Pro vyhotovení konceptu návrhu kupní smlouvy se zavazuje budoucí prodávající předat budoucímu kupujícímu v dostatečně přiměřené době před vydáním kolaudačního souhlasu následující doklady:

- vodoprávní povolení s vyznačenou doložkou právní moci;
- dokumentaci skutečného provedení stavby;
- protokol o závěrečné technické prohlídce předmětu budoucí koupě – souhlasné prohlášení provozovatele – společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a. s. o zajištění provozování předmětu budoucí koupě;
- geometrický plán pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku v počtu nejméně dvanácti vyhotovení.

3.3 Budoucí prodávající se neodvolatelně zaváže dle výzvy budoucího kupujícího bezplatně převést do vlastnictví budoucího kupujícího peněžní částku ve výši vyčíslené vlastníkem pozemku dotčeného stavbou inženýrské sítě na úhradu úplaty za zřízení služebnosti k tomuto pozemku budoucím kupujícím. Budoucí kupující tuto nabídku přijme. Budoucí kupující nabude vlastnického práva k této peněžní částce okamžikem jejího připsání na svůj bankovní účet.

3.4 Budoucí prodávající se zavazuje, že na předmětu budoucí koupě nebudou váznout žádné závazky, že bude prostý práv třetích osob a schopný řádného užívání a že technické provedení předmětu budoucí koupě bude písemně odsouhlaseno budoucím provozovatelem – společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. V případě, že vyjde najevo, že na předmětu budoucí koupě budou váznout takovéto závazky nebo práva, zaváže se budoucí prodávající tyto závazky splnit a

práva plně uspokojit, nahradit budoucímu kupujícímu škodu v této souvislosti budoucímu kupujícímu vzniklou a budoucí kupující bude mít právo od kupní smlouvy odstoupit.

**3.5** Cena předmětu budoucí koupě se sjednává částkou [REDAKCE] včetně DPH (slovy [REDAKCE])

**3.6** Podkladem pro zaplacení ceny bude daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, vystavený budoucím prodávajícím. Sjednanou cenu zaplatí budoucí kupující na účet budoucího prodávajícího do 30 dnů od doručení daňového dokladu budoucímu kupujícímu na adresu – Magistrát města Brna, Odbor investiční MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno.

**3.7** Daně a poplatky spojené s převodem vlastnictví předmětu budoucí koupě budou smluvními stranami hrazeny dle právních předpisů platných a účinných ke dni podpisu kupní smlouvy smluvními stranami.

**3.8** Vlastnictví k předmětu budoucí koupě nabude budoucí kupující dnem podpisu kupní smlouvy smluvními stranami. Za den odevzdání a převzetí předmětu budoucí koupě bude sjednán den podpisu kupní smlouvy smluvními stranami.

**3.9** Budoucí prodávající se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit budoucímu kupujícímu své rozhodnutí o odstoupení od záměru stavby inženýrské sítě.

#### **4.**

##### **Společná a závěrečná ustanovení**

**4.1** Neplatnost nebo nevynutitelnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost nebo nevynutitelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré možné úsilí, aby dotčená ustanovení nahradily ustanoveními platnými a vynutitelnými, která svým smyslem a účelem v nejvyšší možné míře odpovídají ustanovením dotčeným.

**4.2** Budoucí kupující je povinen dodržovat při nakládání s veřejnými prostředky ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

**4.3** Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.

**4.4** Smluvní strany se dohodly, že smlouvu uveřejní dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

**4.5** Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

**4.6** Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv budoucí kupující.

**4.7** Budoucí prodávající prohlašuje, že údaje uvedené ve smlouvě nejsou předmětem jeho obchodního tajemství.

**4.8** Budoucí prodávající prohlašuje, že údaje uvedené ve smlouvě nejsou informacemi požívajícími ochrany důvěrnosti jeho majetkových poměrů.

**4.9** Budoucí prodávající jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).

**4.10** Dle obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a souvisejících právních předpisů, Vás v rámci informační povinnosti o zpracování osobních údajů informujeme, že na stránce [www.brno.cz/GDPR](http://www.brno.cz/GDPR) je zveřejněna informace o nakládání s osobními údaji.

**4.11** Smlouvu lze měnit dohodou smluvních stran v písemné formě.

**4.12** Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu.

**4.13** Budoucí prodávající obdrží jeden stejnopis, budoucí kupující obdrží jeden stejnopis.

**4.14** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí, prohlašují, že smlouvu uzavírají dobrovolně, na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

**Doložka** dle ust. § 41, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Podmínky této smlouvy byly schváleny Radou města Brna na R7/107. schůzi konané dne 21.03.2017. Podpisem této smlouvy byla Radou města Brna pověřena Ing. Jana Jakubů, vedoucí Odboru investičního MMB na R7/107. schůzi Rady města Brna konané dne 21.03.2017.

Za budoucího prodávajícího

Za budoucího kupujícího

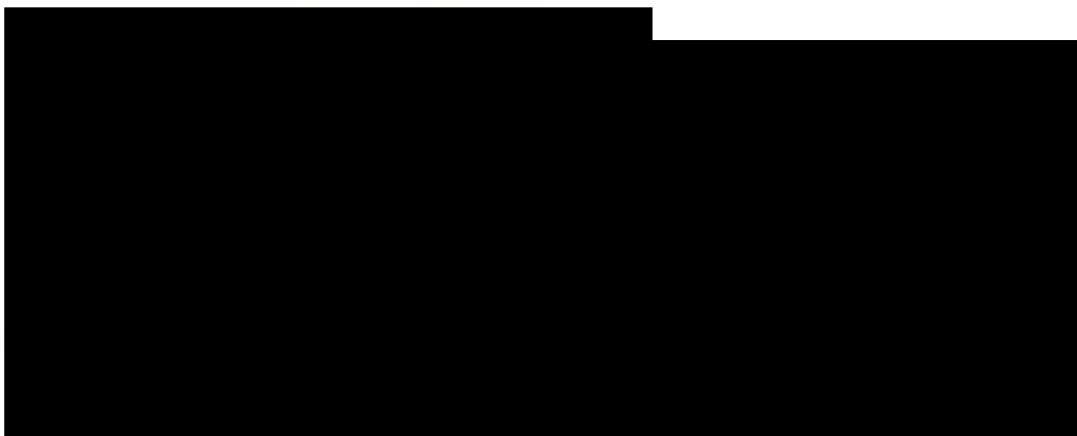
Dne

14 - 11 - 2018

Dne

23. 11. 2018

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor investiční  
Kounicova 67. Brno  
-001





**Smlouva o smlouvě budoucí  
uzavřená dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů**

**1.**

**Smluvní strany**

**1.1 První budoucí oprávněný:**

Název: Statutární město Brno  
Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
Zastoupený: Ing. Petrem Vokřálem, primátorem  
Podpisem smlouvy pověřena: Ing. Jana Jakubů,  
vedoucí Odboru investičního  
Magistrátu města Brna  
IČO: 449 92 785  
DIČ: CZ44992785  
(dále též jen 1. budoucí oprávněný)

**1.2 Druhý budoucí oprávněný:**

Název: Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.  
Sídlo: Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno  
Zastoupený: Ing. Petrem Hýblerem, předsedou představenstva,  
na základě zmocnění ze dne 14.06.2017  
Ing. Jakubem Kožnárkem, generálním ředitelem  
IČO: 463 47 275  
DIČ: CZ46347275  
Zápis ve veřejném seznamu: obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,  
oddíl B, vložka 783  
(dále též jen 2. budoucí oprávněný)

**1.3 Budoucí povinný:**

Název: TRIKAYA, družstvo  
Sídlo: Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno  
Zastoupený: Trikaya Asset Management a.s., členem představenstva  
IČO: 292 02 078  
při výkonu funkce zastupuje:  
Ing. Dalibor Lamka, předseda představenstva  
a  
Ing. Alexej Veselý, místopředseda představenstva  
zápis ve veřejném seznamu:  
obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 6027  
IČO: 292 92 247  
Zápis ve veřejném seznamu: obchodní rejstřík Krajského soudu v Brně,  
oddíl Dr, vložka 5075  
(dále též jen budoucí povinný)

uzavírají dle § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
tuto smlouvu o smlouvě budoucí tohoto znění (dále jen smlouva).



## 2.

### Předmět smlouvy

2.1 Předmětem této smlouvy je dohoda o uzavření smlouvy o zřízení služebnosti k pozemkům p. č. 2112/12, 2112/16, 2229/1, 2229/16 v k. ú. Maloměřice (dále jen budoucí služebné pozemky) zapsané na listu vlastnictví 371 pro budoucího povinného v rozsahu geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemků.

2.2 Tato smlouva je uzavřena z důvodu stavby inženýrské sítě – kanalizace splaškové pro veřejnou potřebu DN 300 (dále jen inženýrská síť) budované v rámci stavby nazvané „Splašková kanalizace ul. Zimní, k. ú. Maloměřice“ dle územního rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno – Maloměřice, stavebního úřadu č.j. McBMOB/03075/18 ze dne 25.06.2018, které nabylo právní moci dne 03.08.2018. Vlastníkem inženýrské sítě se stane při splnění sjednaných podmínek 1. budoucí oprávněný, provozovatelem inženýrské sítě se stane při splnění sjednaných podmínek 2. budoucí oprávněný.

2.3 Budoucí umístění inženýrské sítě je zakresleno na výkresu „Situace“, který tvoří přílohu a nedílnou součást této smlouvy.

## 3.

### Závazky smluvních stran

3.1 Budoucí povinný se zavazuje uzavřít do 30 dnů ode dne doručení návrhu smlouvy o zřízení služebnosti vyhotoveného 1. budoucím oprávněným smlouvu o zřízení služebnosti pro inženýrskou síť dle § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Obsah této smlouvy o zřízení služebnosti je obecným způsobem ujednáán v této smlouvě.

3.2 1. budoucí oprávněný bude oprávněn na budoucích služebných pozemcích mít a vést inženýrskou síť, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy vč. stavebních za účelem její modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem bude 1. budoucí oprávněný oprávněn na budoucí služebné pozemky vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na budoucí služebné pozemky budoucímu povinnému bude povinen předem oznámit, místo označit a zabezpečit. V případě havárie bude 1. budoucí oprávněný oprávněn vstupovat a vjíždět na budoucí služebné pozemky bez předchozího oznámení, bude však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na budoucí služebné pozemky oznámit budoucímu povinnému.

3.3 2. budoucí oprávněný bude oprávněn na budoucích služebných pozemcích provádět obhlídky a kontroly inženýrské sítě, udržovat a opravovat ji, to vše za účelem jejího provozování. Za tím účelem bude 2. budoucí oprávněný oprávněn na budoucí služebné pozemky vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služebné pozemky budoucímu povinnému bude povinen předem oznámit, místo označit a zabezpečit. V případě havárie bude 2. budoucí oprávněný oprávněn vstupovat a vjíždět na budoucí služebné pozemky bez předchozího oznámení, bude však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na budoucí služebné pozemky oznámit budoucímu povinnému.

3.4 Budoucí povinný bude povinen na budoucích služebných pozemcích trpět umístění a vedení inženýrské sítě a zdržet se všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě.

3.5 Budoucí povinný se zaváže na budoucích služebných pozemcích respektovat ochranné pásmo inženýrské sítě dle § 23, odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou

potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.

3.6 Jen s písemným souhlasem budoucích oprávněných bude budoucí povinný oprávněn na budoucích služebných pozemcích v ochranném pásmu inženýrské sítě:

- a) provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k inženýrské síti nebo by mohly ohrozit její technický stav nebo plynulé provozování;
- b) vysazovat trvalé porosty;
- c) provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
- d) provádět terénní úpravy.

3.7 Budoucí povinný bude povinen trpět umístění tabulky vyznačující polohu inženýrské sítě.

3.8 Budoucí oprávnění budou povinni uvést budoucí služebné pozemky po ukončení jakýchkoliv prací v závislosti na klimatických podmínkách do předešlého stavu. Nebude-li to možné a účelné, budou povinni budoucí oprávnění po dohodě s budoucím povinným poskytnout budoucímu povinnému náhradu škody dle právních předpisů platných a účinných v době vzniku škody.

3.9 Právo služebnosti bude zřízeno na dobu neurčitou.

3.10 Právo služebnosti bude zřízeno bezúplatně.

3.11 Právo služebnosti bude přecházet s vlastnictvím budoucích služebných pozemků na nabyvatele těchto pozemků.

3.12 Budoucí oprávnění se zaváže právo služebnosti přijmout a budoucí povinný se zaváže toto právo trpět.

3.13 1. budoucí oprávněný se zaváže podat do 30 kalendářních dnů od podpisu smlouvy o zřízení služebnosti návrh na vklad práva věcného břemene - služebnosti k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Brno – město a uhradit správní poplatky s podáním návrhu spojené. 2. budoucí oprávněný a budoucí povinný se zavážou poskytnout 1. oprávněnému k tomuto úkonu potřebnou součinnost. 2. budoucí oprávněný a budoucí povinný se zavážou dát 1. budoucímu oprávněnému plnou moc k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, k podání návrhu na zpětvzetí návrhu na vklad a jeho zúžení. 1. budoucí oprávněný se zaváže plnou moc přijmout.

3.14 Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ust. § 633 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

#### 4.

##### Společná a závěrečná ustanovení

4.1 Neplatnost nebo nevynutitelnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost nebo nevynutitelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré možné úsilí, aby dotčená ustanovení nahradily ustanoveními platnými a vynutitelnými, která svým smyslem a účelem v nejvyšší možné míře odpovídají ustanovením dotčeným.

4.2 Smlouvu lze měnit dohodou smluvních stran v písemné formě.

4.3 Smlouva je uzavřena, nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.

4.4 Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý stejnopis má platnost originálu.

4.5 1. budoucí oprávněný obdrží jeden stejnopis, 2. budoucí oprávněný obdrží jeden stejnopis, budoucí povinný obdrží jeden stejnopis.

4.6 Smluvní strany shodně konstatují, že tato smlouva nepodléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

4.7 Budoucí povinný jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámen s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).

4.8 Dle obecného nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, a souvisejících právních předpisů, Vás v rámci informační povinnosti o zpracování osobních údajů informujeme, že na stránce [www.brno.cz/GDPR](http://www.brno.cz/GDPR) je zveřejněna informace o nakládání s osobními údaji.

4.9 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumějí, prohlašují, že smlouvu uzavírají dobrovolně, na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

**Doložka** dle ust. § 41, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Podmínky této smlouvy byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na Z6/034. zasedání konaném dne 20.05.2014. Podpisem této smlouvy byla Radou města Brna pověřena Ing. Jana Jakubů, vedoucí Odboru investičního MMB na R7/018. schůzi Rady města Brna konané dne 21.04.2015.

Za budoucího povinného

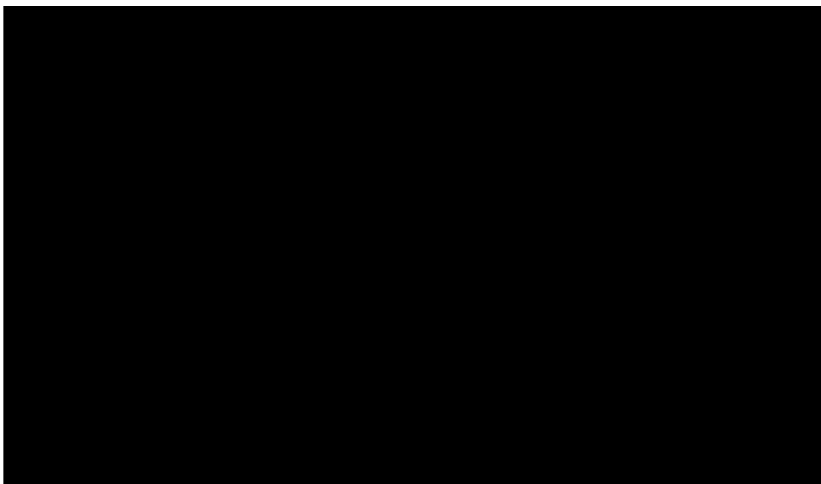
Za 1. budoucího oprávněného

Dne

Dne

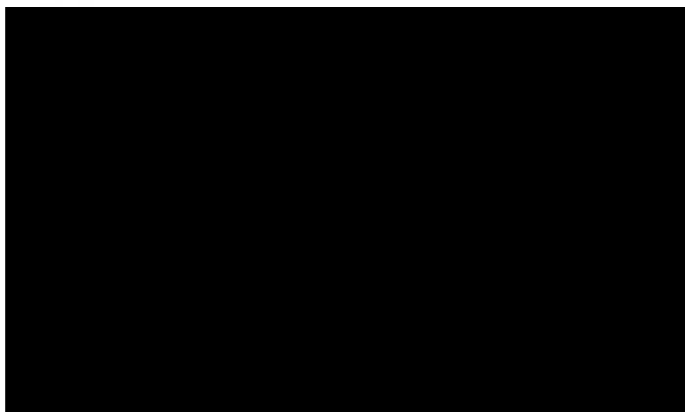
Ing. Dalibor Lamka  
předseda představenstva  
Trikaya Asset management, a.s.  
člena představenstva  
TRIKAYA, družstvo

Ing. Jana Jakubů  
vedoucí Odboru investičního  
Magistrátu města Brna






Za 2. budoucího oprávněného

Dne 13 -11- 2018

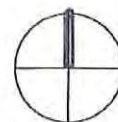


**LEGENDA:****NAVRHOVANÉ OBJEKTY**

-  SO 01 - STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZACE  
 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE, SOUVISEJÍCÍ STAVBA Čtvrť Pod Hády, Brno  
 SO 02 - OBNOVA POVRCHU KOMUNIKACE

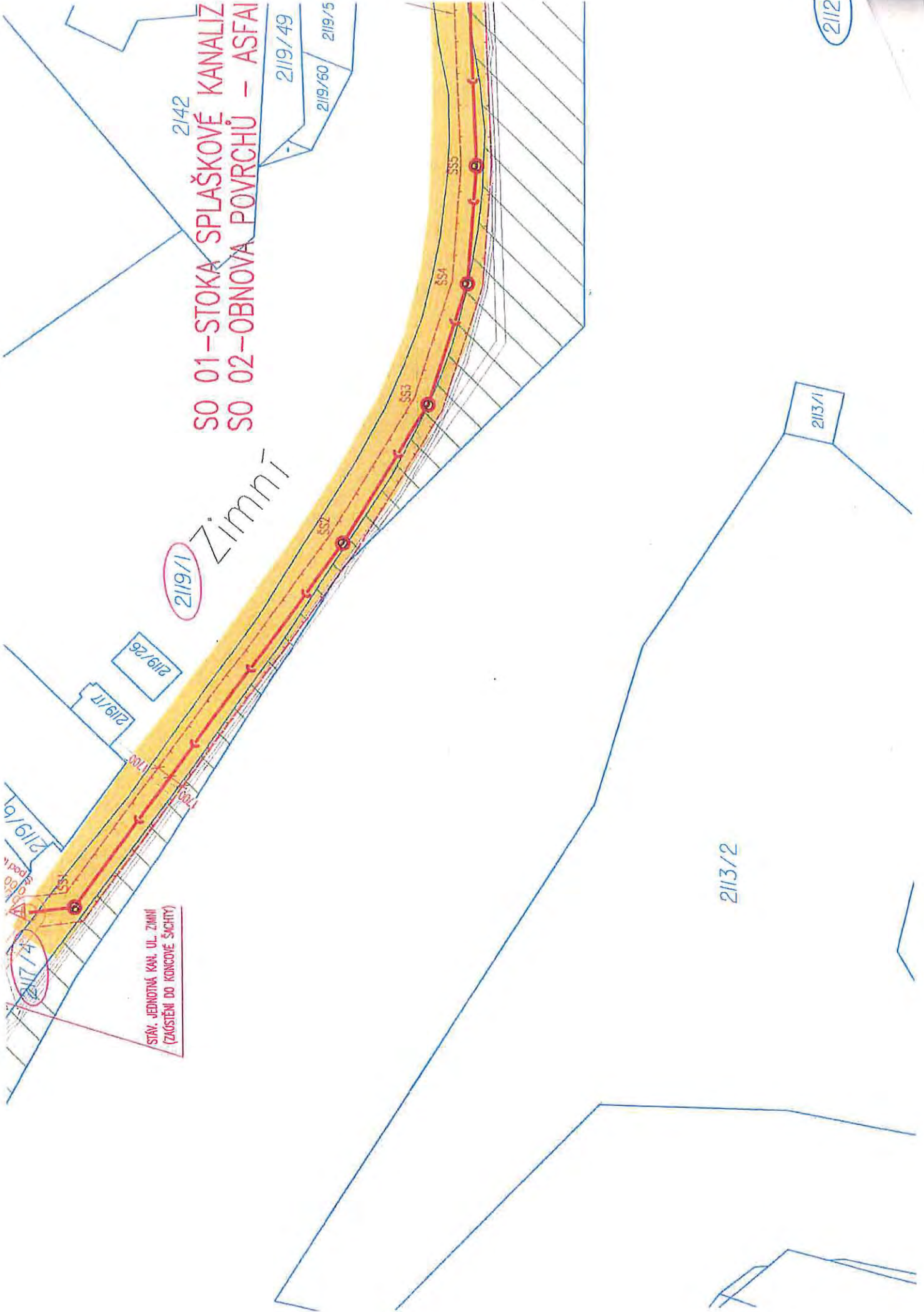
**STÁVAJÍCÍ OBJEKTY**

-  STÁVAJÍCÍ JEDNOTNÁ KANALIZACE  
 HRANICE PARCEL  
 PARCELNÍ ČÍSLA  
 PARCELA DOTČENÁ UMÍSTĚNÍM STAVBY  
 PARCELA DOTČENÁ OBNOVOU VOZOVKY  
 PARCELA DOTČENÁ OCHRANNÝM PÁSMEM  
 LESNÍ POZEMEK



Rev. č.	Datum	Stručný popis změn

<b>VHSATELIER</b> Národního odboje 147, 664 41 Troubsko		<b>KANCELÁŘ :</b> VHS ATELIER, s.r.o. Jana Babáka 2733/11 (objekt I) 612 00 Brno	
Vypracoval:	Zodp. projektant:	Hl. ing. projektu:	Tech. kontrola:
Investor: Developer - M, a.s., Příkop 843/4, Zábřovice, 60200 Brno		Číslo zakázky:	.
Objednatel: Developer - M, a.s., Příkop 843/4, Zábřovice, 60200 Brno		Formát:	5A4
Akce: SPLAŠKOVÁ KANALIZACE, ul. Zimní, Brno		Datum:	06/2018
Objekt:		Stupeň:	DSP
Příloha: Katastrální situace		Soubor:	
		Měřítko: 1:500	Č. přílohy: 00



2142  
SO 01 - STOKA SPLAŠKOVÉ KANALIZ  
SO 02 - OBNOVA POVRCHŮ - ASFAL

2119/1 Zimní

STAV. JEDNOTNÁ KAN. UL. ZIMNÍ  
(ZAGUSTĚNÍ DO KONCOVÉ ŠACHTY)

2112

2113/1

2113/2

2119/26  
2119/17

2119/49  
2119/60  
2119/5

2119/10  
2119/10  
2119/10



11.19.11

STAVANLEY ANNEXE  
 PROPOSED PROJECT  
 100% use of water already in use

Jamp

2

Magistrát města Brna

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství  
Oddělení státní správy vodního hospodářství



SP. ZN.: OVLHZ/MMB/0125360/2019  
Č. J.: MMB/0229968/2019

VYŘIZUJE: Ing. František Chylik  
TEL./E-MAIL: 542 174027/chylik.frantisek@brno.cz

Brno 14.6. 2019

---

## ROZHODNUTÍ

### Veřejná vyhláška

---

Magistrát města Brna, Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství (dále jen „Odbor VLHZ MMB“), jako věcně a místně příslušný správní orgán podle ust. § 106 odst. 1 zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), a podle ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dále jako příslušný speciální stavební úřad podle ust. § 15 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“),

žadateli (účastníku řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu):

**Developer-M, a.s., IČ 28223144, Příkop 843/4, 602 00 Brno**

- zastoupený: [REDACTED]

podnikající pod IČ 64305872

(dále jen „stavebník“)

**vydává**

podle ust. § 15 vodního zákona a ust. § 115 stavebního zákona

**stavební povolení**

k provedení stavby splaškové kanalizace, v kraji Jihomoravském, ve městě Brně, v k.ú. Maloměřice, na pozemcích p.č. 2119/1, 2117/4, 2112/12, 2117/13, 2117/12, 2117/11, 2112/49, 2117/10, 2112/48, 2112/47, 2112/46, 2112/45, 2112/44, 2112/43, 2112/42, 2112/41, 2112/1, 2112/16, 2229/16, 2229/1, zařízení staveniště bude na pozemku p.č. 2212/15, v ulici Zimní, v rámci akce „Splašková kanalizace, ul. Zimní, Brno“.



Stavba je členěna na tento stavební objekt:

Stoka splaškové kanalizace (část SO 01):

Celková délka stoky:	305,8 m
Jmenovitá světlost stoky:	DN 300
Materiál:	obetonovaná kamenina
Celkový počet revizních šachet	11 ks, a s napojením do stávající šachty

Údaje o stavbě vodního díla:

Kanalizační soustava:	kanalizace pro veřejnou potřebu
Charakter kanalizační soustavy:	splašková
Účel užití vodního díla:	odvádění splaškových vod ze stávající zástavby
Druh vodního díla:	stavby kanalizačních stok podle ust. § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona

Popis stavby:

Jedná se o novostavbu stoky splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu z trub kameninových DN 300 délky 305,8 m v ulici Zimní. Stoka splaškové kanalizace bude zaústěna do koncové šachty stávající jednotné kanalizace pro veřejnou potřebu DN 500 BET v ulici Zimní. Ukončení stoky splaškové kanalizace bude do koncové šachty za vjezdem do neprovozovaného výrobního areálu. Obnova komunikace není součástí tohoto vodoprávního řízení.

Orientační poloha vodního díla v souřadnicovém systému JTSK:

	Y	X
Napojení kanalizace (SŠ stávající):	594471.280	1159099.245
Kanalizace - šachta ŠS1:	594470.722	1159104.294
Konec kanalizace - šachta ŠS11:	594190.057	1159189.373

Majetkové poměry:

Stavba stoky splaškové kanalizace bude probíhat pozemcích v k.ú. Maloměřice, p.č. 2119/1, 2117/4, ve vlastnictví statutárního města Brna (doložena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ev. č. 5618074782 ze dne 26. 11. 2018, a dále smlouva o smlouvě budoucí kupní ev. č. 5618074667 ze dne 23. 11. 2018), dále na pozemcích p.č. 2117/13, 2117/12, 2117/11, 2112/49, 2117/10, 2112/48, 2112/47, 2112/46, 2112/45, 2112/44, 2112/43, 2112/42, 2112/41, ve vlastnictví ČR, Správy železniční dopravní cesty, s.o., (souhlas se stavbou na situaci a vyjádření zn.19 761/2018 – SŽDC – OŘ BNO – NT ze dne 3. 8. 2019), dále na pozemcích p.č. 2112/12, 2112/16, 2229/1, 2229/16, ve vlastnictví TRIKAYA, družstvo (doložena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ev. č. 5618074689 ze dne 18. 2. 2019), dále na pozemku p.č. 2112/1, ve vlastnictví Ing. Aleše Kubička (doložena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ev. č. 5618074691 ze dne 18. 2. 2019).

**Pro provedení výše uvedených staveb vodních děl se, podle ust. § 15 odst. 3 vodního zákona a ust. § 115 stavebního zákona, současně stanoví tyto podmínky a povinnosti:**

1. Stavba vodního díla bude provedena podle projektové dokumentace ověřené vodoprávním úřadem, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení vodoprávního úřadu.
2. Při provádění stavby vodního díla je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.

3. Při provádění stavby vodního díla budou dodrženy základní technické požadavky pro stavbu vodních děl a obecné technické požadavky na stavební konstrukce vodních děl.
4. Při provádění stavebních prací stavebník dodrží příslušné obecně závazné vyhlášky města Brna.
5. Při provádění stavby musí být dodrženy požadavky dotčených orgánů a účastníků řízení:

Odbor životního prostředí MMB, stanovisko a závazné stanovisko jako součásti koordinovaného stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje MMB spis. zn. D.O.: MMB/03199902/2018 ze dne 5. 10. 2018:

z hlediska ochrany ovzduší:

Při provádění výkopových prací a při manipulaci se sypkými materiály budou dodržována technická a organizační opatření k omezení prašnosti a to zejména:

- kropení prašných ploch v době suchého a větrného počasí
- pravidelná kontrola čistoty dotčených příjezdových komunikací a chodníků
- omezení větrné eroze deponie zemin
- skladování sypkých materiálů na vyhrazených místech tak, aby nedocházelo k jejich roznosu do okolního prostředí vlivem větru
- při přepravě sypkých materiálů zabránovat jejich rozsypávání za jízdy (např. využitím uzavíratelných kontejnerů, zakrýváním, apod.)
- důkladná očista znečištěných vozidel před výjezdem na pozemní komunikaci

z hlediska odpadového hospodářství a hydrogeologie:

Budou dodržena ustanovení platné legislativy o odpadech.

z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska ochrany a tvorby zeleně:

Při realizaci stavby při stavebních činnostech je nutná ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci.

- Odbor životního prostředí, zemědělství a vnitřních věcí ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany, vyjádření č.j. McBMOB/04101/2018 ze dne 23. 8. 2018:

Pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna dotčené stavbou budou uvedeny do původního stavu, tj. zához bude zhutněna zatravněna a protokolárně předán.

Při provádění výkopů bude dodržena ČSN 83 90 61 Vegetační úprava - ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech.

Na travnatých plochách nebude zřízeno zařízení staveniště a nebude zde ukládán žádný stavební materiál.

Případné znečištění bude okamžitě odstraněno.

Budou dodržena ustanovení platné legislativy o odpadech

Budou dodržena ustanovení platné legislativy o ochraně přírody a krajiny. O případné povolení ke kácení, které by bylo vynuceno stavbou na dotčeném pozemku, podléhá povolování kácení dle ustanovení platné legislativy o ochraně přírody a krajiny. V předstihu bude požádán příslušný orgán ochrany přírody a krajiny - OŽP ÚMČ. Při případném kácení je nutno dbát na dobu vegetačního klidu, tj. od 1. 11. do 31. 3. běžného roku.

- Úsek investic, dopravy a vodního hospodářství ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany vyjádření č.j. McBMOB/04064/17 ze dne 31. 7. 2017 a vyjádření č.j. McBMOB/04306/17 ze dne 15. 8. 2018:

Věcně a místně příslušným silničním správním úřadem pro vydání rozhodnutí o ZUK a uzavírce je Odbor dopravy MMB. Dopravní omezení bude předem projednáno, a to min. 30 dní před zahájením akce.

Bude zachován vždy průjezdný jeden jízdní pruh se světelným signalizačním zařízením (semafor).

Po dobu uzavírky musí:

- zůstat přístupné objekty při ul. Zimní (řada garáží, 4 bytové objekty apod.), a mj. musí být zajištěn svoz komunálního odpadu (na ul. Zimní jsou 4 objekty pro bydlení).
- Zhotovitel stavby učiní taková opatření, aby nedocházelo ke splavování sypkých materiálů do stávající kanalizace či po komunikačních plochách, používaných při stavbě v době nepříznivých klimatických podmínek.

- Dopravní podnik města Brna, a.s., stanovisko zn. 8895/2018/5040 ze dne 22. 8. 2018:

Ulicí Zimní je vedena autobusová linka s nepárovými zastávkami MHD „Zimní I“ a „Zimní II“. Stavbou bude rovněž dotčeno obratiště autobusů, resp. komunikační propojení v křižovatce Zimní x Jarní.

Při realizaci záměru zůstane zachován jeden jízdní pruh, doprava bude řízena světelným signalizačním zařízením. Rovněž zůstane průjezd pro autobusovou linku, včetně obratiště MHD v křižovatce Zimní x Jarní.

Po dobu stavebních prací budou zachovány podmínky pro plynulý a bezpečný průjezd autobusů. Stavební nebo jiné činnosti v prostoru komunikace s provozem MHD bude prováděna tak, aby byla

zachována minimální průjezdná šíře 3,5 m. Současně musí být umožněn bezpečný příchod a odchod cestujících na a ze zastávek MHD.

Místo výkopových prací bude staticky zabezpečeno, budou bezpečnostně označena a vybavena příslušným dopravním značením. Výkopové práce budou prováděny mimo dopravní špičku.

Návrh dopravního opatření v průběhu realizace stavby a projekt přechodného dopravního značení včetně přeložení zastávek bude projednán s pracovníky Odboru přípravy provozu.

- LESY MĚSTA BRNA, a.s., vyjádření zn. 1959/2/17 ze dne 10. 8. 2017:

- výstavbou a provozem nebude dotčen ani poškozen lesní pozemek p.č. 2112/13 v k.ú. Maloměřice, a nebude na něm ukládán žádný stavební materiál a odpady (staveniště),
- stavebníkem nebudou požadovány žádné zásahy do dotčeného lesního pozemku.,

- Faster CZ spol. s r.o., vyjádření ze dne 23. 8. 2017:

Na dotčených parcelách je umístěno podzemní vedení společnosti Faster CZ spol. s r.o.

Bude objednáno vytyčení všech vedení a zařízení min. 14 dní předem.

Při křížení bude dodrženo předepsané krytí.

Bude písemně oznámeno zahájení stavby min. 30 dní předem.

- T-Mobile Czech Republic a.s., vyjádření ze dne 17. 8. 2018:

Na dotčeném území se nachází technická infrastruktura společnosti T-Mobile Czech Republic a.s.

Stavebník je povinen učinit veškerá potřebná opatření tak, aby nedošlo k poškození technické infrastruktury (TI) stavebními pracemi, zejména tím, že zajistí:

- písemné vyrozumění o zahájení prací,
- před zahájením zemních prací vytyčení polohy podzemního telekomunikačního vedení a zařízení přímo ve staveništi (trase),
- prokazatelné seznámení pracovníků, kteří budou provádět práce, s polohou vedení (zařízení),
- upozornění organizace provádějící zemní práce na možnou odchylku uloženého vedení (zařízení) od polohy vyznačené ve výkresové dokumentaci,
- upozornění pracovníků, aby dbali při pracích v těchto místech největší opatrnosti a nepoužívali zde nevhodné nářadí, a také ve vzdálenosti nejméně 1,5 m po každé straně vyznačené trasy vedení (zařízení) nepoužívali žádných mechanizačních prostředků (hloubících strojů, sbíječek apod.),
- řádné zabezpečení odkrytého podzemního vedení (zařízení) proti poškození, odcizení,

- odpovídající ochranu kabelů a ochranu kabelové trasy dle platných norem, pokud bude trasa kabelů pojižděna vozidly nebo stavební mechanizací,
- nad trasou TI dodržování zákazu skládek a budování zařízení, která by znemožňovala přístup k TI (včetně např. trvalých parkovišť apod.),
- bez souhlasu majitele, správce nesnižovat ani nezvyšovat krytí nad kabelovými trasami,
- ohlášení ukončení stavby.
- Dial Telecom, a.s., vyjádření zn. BM632583 ze dne 16. 10. 2018:  
 Před zahájením výkopových prací vyzve stavebník zástupce Dial Telecom, k vytyčení sítí přímo na místě stavby.  
 Požadujeme, aby zápis o vytyčení a kontrole podzemního komunikačního vedení Dial Telecom, byl nedílnou součástí podkladů pro kolaudaci či předání stavby.  
 Při křížení a souběhu s podzemní komunikační sítí budou dodrženy podmínky ČSN 736005 - Prostorová úprava vedení technického vybavení.  
 Výkopové práce v ochranném pásmu (1,5m po stranách krajního vedení) budou prováděny zásadně ručně.  
 Pokud dojde při akci k odkrytí podzemního komunikačního vedení, je nutné zajistit jeho řádné zabezpečení proti poškození, a to nejen při provádění prací, ale i před poškozením třetími osobami.  
 Před záhozem musí být k prohlídce stavu podzemního komunikačního vedení stavebníkem přizván zástupce Dial Telecom, který sepsáním protokolu potvrdí souhlas se záhozem odkrytého vedení.
- Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., vyjádření č.j. 733142/15 ze dne 17. 7. 2017:  
 Ve vyznačeném zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura, a.s. (dále jen SEK).  
 Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen při provádění jakýchkoliv činností, zejména stavebních nebo jiných prací, při odstraňování havárií řídit se platnými právními předpisy, technickými a odbornými normami (včetně doporučených), správnou praxí v oboru stavebnictví a technologickými postupy a učinit veškerá opatření nezbytná k tomu, aby nedošlo k poškození nebo ohrožení sítě elektronických komunikací ve vlastnictví společnosti Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., (CETIN) a je výslovně srozuměn s tím, že síť elektronických komunikací (SEK) jsou součástí veřejné komunikační sítě, jsou zajišťovány ve veřejném zájmu a jsou chráněny právními předpisy.  
 Při jakékoliv činnosti v blízkosti vedení SEK je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen respektovat ochranné pásmo SEK tak, aby nedošlo k poškození nebo zamezení přístupu k SEK. Při křížení nebo souběhu činností se SEK je povinen řídit se platnými právními předpisy, technickými a odbornými normami (včetně doporučených), správnou praxí v oboru stavebnictví a technologickými postupy. Při jakékoliv činnosti ve vzdálenosti menší než 1,5 m od krajního vedení vyznačené trasy podzemního vedení SEK (PVSEK) nesmí používat mechanizačních prostředků a nevhodného nářadí.  
 Pro případ porušení kterékoliv z povinností stavebníka, nebo jím pověřené třetí osoby, založené všeobecnými podmínkami ochrany SEK společnosti CETIN je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, odpovědný za veškeré náklady a škody, které společností CETIN vzniknou porušením jeho povinností.  
 V případě, že budou zemní práce zahájeny po uplynutí doby platnosti tohoto vyjádření, nelze toto vyjádření použít jako podklad pro vytyčení, a je třeba požádat o vydání nového vyjádření.  
 Započetí činnosti je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen oznámit POS.

Před započítím zemních prací či jakékoliv jiné činnosti je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen zajistit vyznačení tras PVSEK na terénu dle polohopisné dokumentace. S vyznačenou trasou PVSEK prokazatelně seznámí všechny osoby, které budou anebo by mohly činnosti provádět.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen upozornit jakoukoliv třetí osobu, jež bude provádět zemní práce, aby zjistila nebo ověřila stranovou a hloubkovou polohu PVSEK příčnými sondami, a je srozuměn s tím, že možná odchylka uložení středu trasy PVSEK, stranová i hloubková, činí +/- 30 cm mezi skutečným uložením PVSEK a polohovými údaji ve výkresové dokumentaci.

Při provádění zemních prací v blízkosti PVSEK je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen postupovat tak, aby nedošlo ke změně hloubky uložení nebo prostorového uspořádání PVSEK. Odkryté PVSEK je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen zabezpečit proti prověšení, poškození a odcizení.

Při zjištění jakéhokoliv rozporu mezi údaji v projektové dokumentaci a skutečností je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen bez zbytečného odkladu přerušit práce a zjištění rozporu oznámit POS. V přerušovaných pracích lze pokračovat teprve poté, co od POS prokazatelně obdržel souhlas k pokračování v pracích.

V místech, kde PVSEK vystupuje ze země do budovy, rozvaděče, na sloup apod. je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen vykonávat zemní práce se zvýšenou mírou opatrnosti s ohledem na ubývající krytí nad PVSEK. Výkopové práce v blízkosti sloupů nadzemního vedení SEK (NVSEK) je povinen provádět v takové vzdálenosti, aby nedošlo k narušení jejich stability, to vše za dodržení odborných norem, správné praxi v oboru stavebnictví a technologických postupů.

Při provádění zemních prací, u kterých nastane odkrytí PVSEK, je povinen stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba před zakrytím PVSEK vyzvat POS ke kontrole. Zához je oprávněn provést až poté, kdy prokazatelně obdržel souhlas POS.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn manipulovat s kryty kabelových komor a vstupovat do kabelových komor bez souhlasu společnosti CETIN.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn trasu PVSEK mimo vozovku přejíždět vozidly nebo stavební mechanizací, a to až do doby, než PVSEK řádně zabezpečí proti mechanickému poškození. Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen projednat s pas způsob mechanické ochrany trasy PVSEK. Při přepravě vysokého nákladu nebo mechanizace pod trasou NVSEK je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen respektovat výšku NVSEK nad zemí.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn na trase PVSEK (včetně ochranného pásma) jakkoliv měnit niveletu terénu, vysazovat trvalé porosty ani měnit rozsah a konstrukci zpevněných ploch (např. komunikací, parkovišť, vjezdů aj.).

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen manipulační a skladové plochy zřizovat v takové vzdálenosti od NVSEK, aby činnosti na/v manipulačních a skladových plochách nemohly být vykonávány ve vzdálenost menší než 1 m od NVSEK.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn užívat, přemísťovat a odstraňovat technologické, ochranné a pomocné prvky SEK.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn bez předchozího projednání, jakkoliv manipulovat s případně odkrytými prvky SEK, zejména s ochrannou skříní optických spojek, optickými spojkami, technologickými rezervami či jakýmkoliv jiným zařízením SEK.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen každé poškození či krádež SEK neprodleně od okamžiku zjištění takové skutečnosti, oznámit POS.

Pokud by navrhované stavby (produktovody, energovody aj.) svými ochrannými pásmy zasahovaly do prostoru stávajících tras a zařízení SEK, či do jejich ochranných pásem, je stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, povinen realizovat taková opatření, aby mohla být prováděna údržba a opravy SEK, a to i za použití mechanizace, otevřeného plamene a podobných technologií.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je povinen v místech křížení PVSEK se sítěmi technické infrastruktury ukládat PVSEK v zákonnými předpisy stanovené hloubce a chránit PVSEK chráničkami s přesahem minimálně 0.5 m na každou stranu od hrany křížení, Chráničku je povinen utěsnit a zamezit vnikání nečistot.

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, není oprávněn trasy PVSEK znepřístupnit (např. zabetonováním).

Stavebník, nebo jím pověřená třetí osoba, je při křížení a souběhu stavby nebo sítí technické infrastruktury s kabelovodem povinen zejména:

- neumísťovat nad trasou kabelovodu v podélném směru sítě technické infrastruktury,
  - nezakrývat vstupy do kabelových komor, a to ani dočasně.
- E.ON Distribuce, a.s., vyjádření a udělení souhlasu se stavbou a činnostmi v ochranném pásmu, zn. B6941-1626597 ze dne 28. 8. 2018, a vyjádření správců zařízení (s platností do 10. 8. 2020):

V zájmovém území výše uvedené stavby se nachází nadzemní vedení NN, podzemní sdělovací vedení.

Budou splněny následující podmínky:

Nové šachty musí být umístěny mimo ochranné pásmo sdělovacího vedení.

Hloubka horní části kanalizace musí být v místě křížení se sdělovacími kabely min. 1,5 m.

Budou dodrženy platné normy, především ČSN 73 6133 – Zemní práce, ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Technologický postup při zabezpečení krytí a vyvěšení sdělovacích kabelů během stavby bude odsouhlaseno se zástupcem provozu Regionální správy (dále jen RS).

Stavbou nesmí dojít ke snížení zákrytu kabelů pod stanovenou mez.

Výkopy musí být prováděny min. 1 m od základů stožárů nadzemního vedení.

Při provádění zemních nebo jiných prací bude zajištěno:

V OP elektrické stanice, nadzemního a podzemního vedení budou při realizaci uděleného souhlasu přiměřeně dodrženy podmínky platné legislativy, kdy v OP zakázáno:

- provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

Zakreslení trasy nadzemního a podzemního vedení vyskytujícího se v zájmovém území do všech vyhotovení prováděcí dokumentace a jeho vyznačení dobře viditelným způsobem přímo v terénu. Jedná se zejména o místa křížení či souběhu trasy vedení s trasou pohybu mechanizace, s trasou vedení výkopů a podobně tak, aby pracující na staveništi byli o hranicích OP trvale informováni.

Přesné vytýčení distribuční sítě (trasy kabelu) v terénu objedná stavebník u provozovatele zařízení, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení.

V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit, je investor povinen provést výkop nezbytného počtu ručně kopaných sond podle pokynů zaměstnanců ECZR.

Provádění zemních prací bude v OP kabelu výhradně klasickým ručním nářadím bez použití jakýchkoli mechanismů s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem stanoveno jinak.

Bude zajištěno vhodné zabezpečení obnaženého kabelu (podložení, vyvěšení,...), tak aby nedošlo k jeho poškození poruchou nebo nepovolanou osobou a označení výstražnými tabulkami a bude provedeno podle pokynů pracovníka ECZR. Další podmínky pro zabezpečení zařízení mohou být upřesněny při vytýčení nebo po jeho odkrytí.

Vyřešení způsobu provedení souběhů a křížení výše zmíněné stavby s rozvodným zařízením musí odpovídat příslušným ČSN.

Ke kontrole křížovatek a souběhů před záhozem výkopu bude přizván zástupce ECZR.

O kontrole bude proveden zápis do montážního nebo stavebního deníku. Při nedodržení této podmínky, budou poruchy vzniklé na zařízení odstraňovány na náklady investora stavby.

Po dokončení musí být stavba z pohledu ochrany před provozními a poruchovými vlivy distribuční soustavy odpovídat příslušným normám.

Po dokončení stavby je v OP dále zakázáno:

- zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umísťovat konstrukce a jiná podobná zařízení jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- u nadzemního vedení nechávat růst porosty nad výšku 3 m,
- u podzemního vedení vysazovat trvalé porosty a přejíždět vedení mechanismy o celkové hmotnosti nad 6 t.

Veškerá stavební činnost v OP distribučního a sdělovacího zařízení bude před jejím zahájením konzultována s příslušnou RS, res. s příslušným správcem zařízení, který stanoví bezpečnostní opatření pro práce v OP příslušného rozvodného zařízení.

Veškeré práce s mechanizací, jejichž částice za provozu mohou přiblížit k vodičům v OP nadzemního vedení VN a výkopové práce v OP podzemního vedení VN je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí bude objednáno nejméně 25 kalendářních dnů předem. Práce s mechanizací v OP vedení 110 kV je nutno provádět za beznapětového stavu vedení a vypnutí bude objednáno nejpozději do 10 dne předchozího měsíce.

Uhrazení veškerých nákladů na práce vyvolané stavbou (hradí investor stavby), není-li písemnou dohodou stanoveno jinak.

Stavebník zajistí neporušení stability podpěrných bodů nadzemního vedení a nenarušení podzemního uzemňovacího vedení.

Jakékoliv poškození distribučního a sdělovacího zařízení v provozování ECD bude neprodleně ohlášeno.

- GasNet, s.r.o., stanovisko zn. 5001810069 ze dne 29. 10. 2018:

V oblasti plánované stavby prochází zařízení protikorozní ochrany PKO SKAO (napájecí kabel).

Při realizaci stavby je nutné dodržet následující podmínky:

Před zahájením stavebních prací bude zařízení protikorozní ochrany PKO lokalizováno – vytýčeno pracovníky příslušné provozní oblasti.

Ochranné pásmo (OP) v zemi uložených kabelů je dle ustanovení platné legislativy 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zvětšení mechanické odolnosti kabelů bude uložení kabelů NN v místě narušení OP trasy kabelu uloženo do půlených plastových chrániček. Musí být zachováno stávající krytí. Přesah chráničky musí být minimálně 1 m na obě strany. Uložení kabelů do chrániček a následné zpětné zapravení bude vždy provedeno dle ČSN 33 2000-5-52, v souladu s ČSN 73 6005.

OP anodového uzemnění, a ostatních technologických objektů je dle ustanovení platné legislativy 4 m na všechny strany od půdorysu.

Bude dodržena ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení).

Pokud dojde během stavby k poškození zařízení v majetku GridServices, s.r.o., dodavatel-investor bude neprodleně informovat zaměstnance GridServices, s.r.o. Nezbytná doba odpojení bude nahlášena pracovníkům údržby a provozu 30 dní předem.

Dále bude respektován průběh a ochranné pásmo plynárenského zařízení NTL plynovody vč. přípojek).

Křížení a souběh inženýrských sítí s plynovodním zařízením musí být v souladu s ČSN 736005, tab. 1 a 2. Při křížení PZ z materiálu OCEL bude provedena diagnostika stavu potrubí (bude upřesněno na místě stavby).

Pokud realizace stavby vyvolá výškovou nebo směrovou úpravu trasy PZ, bude toto posuzováno jako přeložka.

Dojde-li ke křížení stokového potrubí s PZ v menší vzdálenosti než 500 mm, minimálně však 150 mm, opatří se ocelový plynovod v místě křížení trojnásobnou izolací přesahující stokové potrubí na každou stranu o 1000 mm a vyhovující jiskrové zkoušce pro zkušební napětí 25 kV.

Úhel křížení PZ s kanalizačním potrubím bude 90°, nelze-li tento úhel v odůvodněných případech dodržet, může být úhel křížení menší, minimálně však 60°.

Při realizaci stavby je nutno dodržovat veškerá pravidla stanovená pro práce v ochranném pásmu (OP) plynárenského zařízení a plynovodních přípojek, které činí 1 m na každou stranu měřeno kolmo od osy plynovodu a přípojek.

Veškeré stavební práce budou prováděny v OP výhradně ručním způsobem a musí být vykonávány tak, aby v žádném případě nenarušily bezpečný provoz uvedených plynárenských zařízení a plynovodních přípojek.

Před začátkem stavby musí být poloha plynárenského potrubí vytyčena.

Při realizaci uvedené stavby budou dodrženy podmínky pro provádění stavební činnosti:

- 1) Za stavební činnosti se pro účely tohoto stanoviska považují všechny činnosti prováděné v ochranném pásmu plynárenského zařízení a plynovodních přípojek (tzn. i bezvýkopové technologie a terénní úpravy) a činnosti mimo ochranné pásmo, pokud by takové činnosti mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost plynárenského zařízení a plynovodních přípojek (např. trhací práce, sesuvy půdy, vibrace, apod.).
- 2) Při každé změně projektu nebo stavby (zejména trasy navrhovaných inženýrských sítí) je nutné požádat o nové stanovisko k této změně.
- 3) Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytyčení trasy a přesné určení uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek. Vytyčení trasy provede příslušná provozní oblast. Bez vytyčení trasy a přesného určení uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek stavebníkem nesmí být vlastní stavební činnosti zahájeny.
- 4) Bude dodržena mj. ČSN 73 6005, TPG 702 04, případně další předpisy související s uvedenou stavbou.
- 5) Pracovníci provádějící stavební činnosti budou prokazatelně seznámeni s polohou plynárenského zařízení a plynovodních přípojek, rozsahem ochranného pásma a těmito podmínkami.
- 6) Při provádění stavební činnosti, vč. přesného určení uložení plynárenského zařízení je stavebník povinen učinit taková opatření, aby nedošlo k poškození plynárenského zařízení a plynovodních přípojek nebo ovlivnění jejich bezpečnosti a spolehlivosti provozu. Nebude použito nevhodného nářadí, zemina bude těžena pouze ručně bez použití pneumatických, elektrických, bateriových a motorových nářadí.
- 7) Odkryté plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou v průběhu nebo při přerušení stavební činnosti řádně zabezpečeny proti jejich poškození.



- 8) V případě použití bezvýkopových technologií (např. protlaku) bude před zahájením stavební činnosti provedeno úplné obnažení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek v místě křížení na náklady stavebníka. V případě, že nebude tato podmínka dodržena, nesmí být použita bezvýkopová technologie.
  - 9) Stavebník je povinen neprodleně oznámit každé i sebemenší poškození plynárenského zařízení nebo plynovodních přípojek (vč. izolace, signalizačního vodiče, výstražné fólie atd.).
  - 10) Před provedením zásypu výkopu bude provedena kontrola dodržení podmínek stanovených pro stavební činnosti, kontrola plynárenského zařízení a plynovodních přípojek. Kontrolu provede příslušná provozní oblast. Povinnost kontroly se vztahuje i na plynárenské zařízení, které nebylo odhaleno. Bez provedené kontroly nesmí být plynárenské zařízení a plynovodní přípojky zasypány. V případě, že nebudou dodrženy výše uvedené podmínky, je stavebník povinen na základě výzvy provozovatele plynárenského zařízení a plynovodních přípojek, nebo jeho zástupce doložit průkaznou dokumentaci o nepoškození plynárenského zařízení a plynovodních přípojek během výstavby nebo provést kontrolní sondy v místě styku stavby s plynárenským zařízením a plynovodními přípojkami.
  - 11) Plynárenské zařízení a plynovodní přípojky budou před zásypem výkopu řádně podsypány a obsypány těženým pískem, bude provedeno zhutnění a bude osazena výstražná fólie žluté barvy, vše v souladu s ČSN EN 12007-1-4, TPG 702 01, TPG 702 04.
  - 12) Neprodleně po skončení stavební činnosti budou řádně osazeny všechny poklopy a nadzemní prvky plynárenského zařízení a plynovodních přípojek.
  - 13) Poklopy uzávěrů a ostatních armatur na plynárenském zařízení a plynovodních přípojkách, vč. hlavních uzávěrů plynu (HUP) na odběrném plynovém zařízení udržovat stále přístupné a funkční po celou dobu trvání stavební činnosti.
  - 14) Případné zřizování staveniště, skladování materiálů, stavebních strojů apod. bude realizováno mimo ochranné pásmo plynárenského zařízení a plynovodních přípojek (není-li ve stanovisku uvedeno jinak).
  - 15) Bude zachována hloubka uložení plynárenského zařízení a plynovodních přípojek (není-li ve stanovisku uvedeno jinak).
  - 16) Při použití nákladních vozidel, stavebních strojů a mechanismů zabezpečit případný přejezd přes plynárenské zařízení a plynovodní přípojky uložení panelů v místě přejezdu plynárenského zařízení.
- Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., souhlasné stanovisko s podmínkami ze dne 20. 9. 2018 zn. 310/019566/2018/KJe:
- Před zahájením stavby předá stavebník správě vodovodní sítě BVK, a.s. jedno pare projektové dokumentace pro realizaci.
- Stavebník přizve obvodového technika z kanalizačního provozu BVK, a.s., k tlakovým zkouškám vodotěsnosti potrubí a ke všem manipulacím na stávající kanalizační síti.
- K závěrečné technické prohlídce předloží stavebník:
- protokoly o revizi kanalizace TV kamerou stoky a domovních přípojek, záznam kamerou, diagnostické vyhodnocení pracovníky Brněnských vodáren a kanalizací, a.s.
  - zkušební protokoly o vodotěsnosti kanalizace v celém rozsahu stavby
  - záznamy o revizi kanalizace pracovníkem Brněnských vodáren a kanalizací, a.s. (kontrola potrubí před zásypem, závěrečná kontrola revizních šachet, napojení)
  - geodetické zaměření skutečného provedení stavby, tj. technickou zprávu, výpis geodetických souřadnic bodů, situaci, podélné profily, výkresy atypických objektů, uložení dat na digitální nosič,
  - opravenou projektovou dokumentaci dle skutečného provedení.

6. Po celou dobu provádění bude zachován průjezd pro požární vozidla, vozidla záchranné služby a vozidla zásobování.
7. Při projednávání a provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky statutárního města Brna 8/2009 o koordinaci výkopových prací na veřejných prostranstvích ve městě Brně.
8. Nejpozději 30dnů před zahájením užívání veřejného prostranství bude požádáno o souhlas k záboru (OI MMB).
9. Při realizaci stavby budou respektována ochranná pásma vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu.
12. Při realizaci stavby budou respektována ustanovení „Městských standardů pro kanalizační zařízení“, a v nich uvedené normy, včetně ČSN 73 6005 - Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
13. Výkopy na stavbě budou zabezpečeny a řádně označeny dopravními značkami, pokud zasahují do komunikačních pásů, a v noci osvětleny. Zemina z výkopů nesmí zasahovat do průjezdného pruhu komunikace.
14. Před zahájením prací zajistí stavebník vytýčení všech podzemních vedení na staveništi ve spolupráci s jejich správci a splní jejich podmínky zabezpečení.
15. Případné práce na stávajících podzemních vedeních budou realizovány ve spolupráci se správci těchto vedení.
16. Zahájení stavebních prací v ochranném pásmu podzemních vedení nebo technických objektů oznámí stavebník jejich správčům a splní podmínky jejich zabezpečení.
17. Zemní práce v ochranném pásmu podzemních vedení budou prováděny šetrně, tak aby nedošlo k jejich porušení nebo poškození. V bezprostřední blízkosti budou prováděny ručně a se zvýšenou opatrností.
18. Odkryté vedení podzemních sítí bude zabezpečeno proti jeho poškození.
19. Případné porušení nebo poškození podzemních vedení prováděním stavby stavebník neprodleně ohlásí jejich správčům a v jejich spolupráci neprodleně porušený nebo poškozený stav napraví
20. Bude dodržována norma ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
21. Před záhozem odkrytých podzemních vedení bude přizván technik příslušného správce vedení ke kontrole.
22. Na stavbě bude umístěna informační tabule s uvedením názvu objednavatele a zhotovitele stavby, projektanta, osoby stavebního dozoru a s uvedením termínu výstavby. Za tento bod zodpovídá stavebník.
23. Stavebník bude dbát, aby při provádění nepoškodil sousední nemovitosti a aby nedocházelo k nadměrnému hluku, znečištění okolí stavby, ničení zeleně, poškozování majetku a nepořádku.
24. Stavebník oznámí vodoprávnímu úřadu Odboru VLHZ MMB termín zahájení stavby a název a sídlo oprávněné organizace, která bude stavbu provádět.
25. Stavba bude zařazena do koordinačního harmonogramu výkopových prací ve městě Brně pod číslem 37170.
26. Stavba bude koordinována s touto další stavbou zařazenou v koordinačním harmonogramu výkopových prací:
  - Souvislá údržba vozovky, ul. Zimní, investor Brněnské komunikace a.s.
27. Stavebník zajistí řádné vedení stavebního deníku.
28. Pozemky dotčené stavbou bude po ukončení stavby uveden do původního stavu, resp. do stavu umožňujícího jejich nerušené původní užívání.

29. Po dokončení stavby požádá stavebník vodoprávní úřad o vydání kolaudačního souhlasu (v souladu s ust. § 122 stavebního zákona). Bez vydání kolaudačního souhlasu nesmí být stavba užívána. K žádosti o vydání kolaudačního souhlasu se připojí: vodoprávní povolení, protokol o závěrečné technické prohlídce kanalizace, doklad o těsnosti kanalizace, doklad o nakládání se stavebním odpadem, potvrzení o předání a převzetí upravené komunikace, geodetické zaměření skutečného provedení stavby včetně souřadnic Y, X v systému JTSK, potvrzení Odboru městské informatiky MMB o převzetí geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby, zápis o kontrole křížení inženýrských sítí před záhozem, a jiné. Žádost o vydání kolaudačního souhlasu k užívání vodního díla bude podána na formuláři předepsaném vyhláškou č. 183/2018 Sb., o náležitostech rozhodnutí a dalších opatření vodoprávního úřadu a o dokladech předkládaných vodoprávnímu úřadu.
30. Stavebník ohlásí vodoprávnímu úřadu Odboru VLHZ MMB (min. 15 dní předem) realizaci stavby v těchto fázích výstavby:
- v průběhu pokládky kanalizačního potrubí, před zasypáním,
  - závěrečná kontrolní prohlídka stavby.
31. Stavba vodního díla bude dokončena do 31. 7. 2021.

---

## Odůvodnění

---

Vodoprávní úřad Odboru VLHZ MMB obdržel dne 22. 3. 2019 žádost stavebníka o výše uvedené povolení.

Podáním žádosti bylo zahájeno příslušné správní řízení.

Podle ust. § 115 odst. 8 vodního zákona, ust. § 112 odst. 2 stavebního zákona a ust. § 47 odst. 1 správního řádu, oznámil vodoprávní úřad Odboru VLHZ MMB zahájení vodoprávního řízení ve výše uvedené věci všem známým účastníkům řízení i dotčeným orgánům, přípisem – oznámením č.j. MMB/0159158/2019 ze dne 24. 4. 2019, a jelikož mu byly dobře známy poměry staveniště a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění, upustil vodoprávní úřad Odboru VLHZ MMB ve smyslu ust. § 112 odst. 2 stavebního zákona od ohledání na místě samém i ústního jednání.

Upozornil dotčené orgány a účastníky řízení, že své námítky a připomínky mohou uplatnit dle ust. § 115 odst. 8 vodního zákona a dle ust. § 112 odst. 2 stavebního zákona do 10 dnů ode dne doručení tohoto oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Vodoprávní úřad upozornil účastníky na právo vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, vyjádřit v řízení své stanovisko, navrhnout důkazy, nahlížet do spisu a činit jiné návrhy a úkony ve smyslu ust. § 36, 37, 38 správního řádu. Dále upozornil na právo podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu vyjádřit se před vydáním rozhodnutí k podkladům pro rozhodnutí, nejpozději do 29. 5. 2019.

Vodoprávní úřad upozornil účastníky na právo podle ust. § 114 odst. 1 stavebního zákona uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi bylo přímo dotčeno jejich vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, mohla ve stavebním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá.

Vzhledem k tomu, že se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků podle ust. § 144 správního řádu, bylo předmětné oznámení účastníkům řízení doručeno formou veřejné vyhlášky podle ust. § 113 odst. 3 stavebního zákona, v souladu s ust. § 25 správního řádu.

V průběhu řízení nebyly vzneseny žádné námitky proti vydání stavebního povolení.

**V rámci celého vodoprávního řízení bylo zjištěno:**

- a) Projektová dokumentace stavby byla vypracována společností VHS ATELIER, s.r.o., Národního odboje 147, 664 41 Troubsko, vypracoval Ing. Jaroslav Škola, ověřil Ing. Jiří Švestka, autorizovaný inženýr pro vodní hospodářství, ČKAIT 1001025, v měsíci červnu 2018.
- b) K záměru stavby bylo vydáno Úřadem městské části, Brno-Maloměřice a Obřany, stavebním úřadem, územní rozhodnutí č. 231 č.j. McBMOB/03075/17/ZAJ ze dne 25. 6. 2018 (nabylo právní mocí dne 3. 8. 2018). K záměru povolované stavby byl vydán Úřadem městské části Brno-Maloměřice a Obřany, stavebním úřadem, souhlas dle ust. § 15 odst. 2 stavebního zákona s č.j. McBMOB/05539/18/ZAJ ze dne 9. 11. 2018.
- c) K projektové dokumentaci se vyjádřili nebo dali své kladné stanovisko tyto dotčené orgány, účastník řízení a ostatní účastník:
  - Odboru životního prostředí MMB, stanoviska a závazného stanoviska jako součásti koordinovaného stanoviska Odboru územního plánování a rozvoje MMB spis. zn. D.O.: MMB/03199902/2018 ze dne 5. 10. 2018,
  - Odbor životního prostředí, zemědělství a vnitřních věcí ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany, vyjádření č.j. McBMOB/04101/2018 ze dne 23. 8. 2018,
  - Úsek investic, dopravy a vodního hospodářství ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany vyjádření č.j. McBMOB/04064/17 ze dne 31. 7. 2017 a vyjádření č.j. McBMOB/04306/17 ze dne 15. 8. 2018,
  - Majetkový odbor MMB, vyjádření Stavebního referátu MO MMB, č.j. MMB/0491891/2018 ze dne 13. 12. 2018,
  - Dopravní podnik města Brna, a.s., stanovisko zn. 8895/2018/5040 ze dne 22. 8. 2018,
  - Brněnské komunikace, a.s., vyjádření zn. 3100-MO-M231/18 ze dne 6. 8. 2018,
  - Policie České republiky, Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje, vyjádření Č.j. KRPB-2195/371/ČJ-2017-0600MN-VOL ze dne 3. 7. 2017,
  - Dial Telecom, a.s., vyjádření zn. BM632583 ze dne 16. 10. 2018,
  - T-Mobile Czech Republic a.s., vyjádření ze dne 17. 8. 2018,
  - Faster CZ spol. s r.o., vyjádření ze dne 23. 8. 2017,
  - Veřejná zeleň města Brna, příspěvková organizace, aktualizované vyjádření zn. S/322/1212/18 ze dne 13. 8. 2018,
  - Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., souhlasné stanovisko s podmínkami ze dne 20. 9. 2018 zn. 310/019566/2018/KJe.

- ČR, Správa železniční dopravní cesty, s.o., vyjádření zn. 19 761/2018 – SŽDC – OŘ BNO – NT ze dne 3. 8. 2019 a podepsaná situace,
- Technické sítě Brno, a.s., vyjádření zn. 5800/Šim/0799/18 ze dne 7. 8. 2018,
- GasNet, s.r.o., stanovisko zn. 5001810069 ze dne 29. 10. 2018,
- Česká telekomunikační infrastruktura, a.s., vyjádření č.j. 733142/15 ze dne 17. 7. 2017,
- E.ON Distribuce, a.s., vyjádření a udělení souhlasu se stavbou a činností v ochranném pásmu, zn. B6941-1626597 ze dne 28. 8. 2018, a vyjádření správců zařízení (s platností do 10. 8. 2020),
- ČD - Telematika a.s., souhrnné stanovisko č.j. 1201711089 ze dne 20. 7. 2017,
- itself, s.r.o., vyjádření ze dne 7. 8. 2017, č.j. 17/003272.

d) Předpokládaná hodnota vodohospodářského díla činí celkem: **7.500 tis. Kč**

e) Posouzení vodoprávního úřadu:

Vzhledem k tomu, že žadatelem navrhované řešení je technicky a ekonomicky zdůvodněné předloženou projektovou dokumentací a ostatními doklady, a nejsou ohroženy ani poškozeny vodohospodářské a ostatní veřejné zájmy ani dotčena práva účastníků, vyhověl vodoprávní úřad žádosti, jak je výše uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

---

## Poučení

---

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ust. § 81 a násl. správního řádu odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje podáním učiněným u Odboru VLHZ MMB, Kounicova 67, 601 67 Brno.

V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Odvolání se podává v potřebném počtu stejnopisů tak, aby jeden zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Podané odvolání má v souladu s ust. § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Ing. Taťána Nováková  
vedoucí oddělení státní správy  
vodního hospodářství

POČET LISTŮ: 8

PŘÍLOHA: PD

Tento dokument bude zveřejněn na elektronické úřední desce MMB podle ust. § 25 a ust. § 26 správního řádu po dobu 15 dnů.

OBDRŽÍ:

Účastníci řízení – doručováno do vlastních rukou:

1. [REDAKCE]
2. statutární město Brno, Majetkový odbor MMB - I
3. Brněnské komunikace, a.s., Renneská třída 1a, Brno – DS
4. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., Pisárecká 1a, Brno - DS
5. Faster CZ spol. s r.o., Jarní 44g, Brno - DS
6. T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 1, Praha - DS
7. Dial Telecom, a.s., Křížkova 36a, Praha – DS
8. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 6, Praha – DS
9. GasNet, s.r.o., Klíšská 940, Ústí nad Labem – DS
10. E.ON Distribuce, a.s., F.A.Gerstnera 6, České Budějovice – DS
11. Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 151, Brno – DS
12. ČD-Telematika, a.s., Pernerova 2a, Praha – DS
13. ČR, Správa železniční dopravní cesty, s.o., Dlážděná 1003/7, Praha - DS
14. LESY MĚSTA BRNA, a.s., Křížkovského 247, 664 34 Kuřim – DS
15. [REDAKCE]
16. TRIKAYA, družstvo, Příkop 843/4, 602 00 Brno

Účastníci řízení – doručováno veřejnou vyhláškou:

17. vlastník pozemku p.č. 2112/15, 2119/6, 2119/7, 2119/9, 2119/11, 2119/12, 2119/15, 2119/16, 2119/17, 2119/18, 2119/22, 2119/24, 2119/26, 2119/27, 2119/28, 2119/29, 2119/30, 2119/31, 2119/32, 2119/33, 2119/34, 2119/35, 2119/36, 2119/39, 2119/40, 2119/41, 2119/46, 2119/63, 2119/64, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129/3, 2133, 2134, 2165 v k.ú. Maloměřice
18. vlastník pozemku p.č. 2112/50, 2117/1, 2117/5, 2117/6, 2117/7, 2117/8, 2117/9, 2117/14, 2119/38, 2119/52, 2119/53, 2119/54, 2119/55, 2119/56, 2119/57, 2119/58, 2119/59, 2119/60, 2119/61, 2188/4, 2188/10, 2188/11, 2188/12, 2112/13, 2229/26 v k.ú. Maloměřice
19. vlastník pozemku p.č. 2118/2, 2118/10, 2118/17, 2118/18 v k.ú. Maloměřice
20. vlastník pozemku p.č. 2119/2 v k.ú. Maloměřice
21. vlastníci pozemku p.č. 2119/8 , 2162 v k.ú. Maloměřice
22. vlastník pozemku p.č. 2119/13, 2119/14 v k.ú. Maloměřice
23. vlastník pozemku p.č. 2119/23, 2119/47 v k.ú. Maloměřice
24. vlastník pozemku p.č. 2119/25, 2167/1, 2167/2, 3131, 3132 v k.ú. Maloměřice
25. vlastník pozemku p.č. 2119/42, 2119/62 v k.ú. Maloměřice
26. vlastník pozemku p.č. 2119/48, 2119/51 v k.ú. Maloměřice
27. vlastník pozemku p.č. 2119/49 v k.ú. Maloměřice
28. vlastník pozemku p.č. 2129/1, 2129/2, 2130 v k.ú. Maloměřice
29. vlastník pozemku p.č. 2135 v k.ú. Maloměřice
30. vlastníci pozemku p.č. 2140 v k.ú. Maloměřice
31. vlastník pozemku p.č. 2142 v k.ú. Maloměřice
32. vlastník pozemku p.č. 2117/2 v k.ú. Maloměřice
33. vlastník pozemku p.č. 2164 v k.ú. Maloměřice
34. vlastník pozemku p.č. 2169/1 v k.ú. Maloměřice

35. vlastník pozemku p.č. 2171 v k.ú. Maloměřice
36. vlastník pozemku p.č. 2173/1 v k.ú. Maloměřice
37. vlastníci pozemku p.č. 2175/1 v k.ú. Maloměřice
38. vlastník pozemku p.č. 2177/1, 2177/2 v k.ú. Maloměřice
39. vlastníci pozemku p.č. 2183/1 v k.ú. Maloměřice
40. vlastník pozemku p.č. 2185/1 v k.ú. Maloměřice
41. vlastník pozemku p.č. 2187 v k.ú. Maloměřice
42. vlastník pozemku p.č. 2229/17 v k.ú. Maloměřice
43. vlastníci pozemku p.č. 2230/99 v k.ú. Maloměřice
44. vlastník pozemku p.č. 2229/17 v k.ú. Maloměřice
45. vlastník pozemku p.č. 2112/51, 2229/18, 2230/10 v k.ú. Maloměřice
46. vlastník pozemku p.č. 1903/10 v k.ú. Maloměřice

#### **NA VĚDOMÍ:**

##### dotčené orgány

47. ÚMČ Brno-Maloměřice a Obřany – DS
  - stavební úřad
  - Úsek investic, dopravy a vodního hospodářství
48. Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, odbor ochrany územních zájmů, Tychonova 1, Praha – DS
49. Odbor dopravy MMB – I
50. Odbor životního prostředí MMB – I

##### ostatní:

51. Odbor investiční MMB – I

# STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018 - 2030

## Manažerské shrnutí





Dokument „Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030“ je zpracován v rámci projektu „Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života“ (CZ.03.4.74/0.0/0.0/16\_033/0002913) financovaného z Operačního programu Zaměstnanost a Evropského sociálního fondu.

**Zpracovatel:**

**PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.**

Švabinského 1749/19, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, IČ: 28576217

tel.: +420 595 136 023, web: <http://rozvoj-obce.cz/>, e-mail: [info@rozvoj-obce.cz](mailto:info@rozvoj-obce.cz).

**Zpracováno v úzké součinnosti se statutárním městem Brno, a to ve spolupráci s:**

- Pracovní skupinou pro vznik Strategie bydlení
  
- Řídícím výborem pro vznik Strategie bydlení

Zpracováno ke dni 7. 1. 2018

## Obsah

1	Úvod.....	4
2	Východiska.....	6
3	Strategická část (tvořena do roku 2030).....	11
4	Programová část (tvořena do roku 2030) .....	14
5	Akční plán (tvořen do roku 2020).....	17
6	Rozvojové lokality.....	40
7	Mechanismy řízení a vymezení zodpovědnosti .....	50
8	Seznam zkratk.....	51

Podkladem pro toto manažerské shrnutí byla zpracovaná Analytická a Návrhová část dokumentu Strategie bydlení města Brna 2018 – 2030. Oba dokumenty jsou dostupné na webových stránkách statutárního města Brna <https://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-skolstvi-a-prorodinne-politiky/bytovy-odbor/strategie-bydleni-mesta-brna/>.

## 1 Úvod

Bydlení tvoří důležitý základ podmínek potřebných k uspokojení životních potřeb člověka a zároveň je z pohledu plnění povinností představitelů veřejné správy jedním z klíčových faktorů podmiňujících existenci dalšího rozvoje měst a regionů. Povinnost určující veřejné správě měst zabezpečit vytvoření příznivých podmínek pro bydlení všech občanů je tedy také žádoucím a významným požadavkem na činnost všech ostatních aktérů, kteří působí v oblasti bytové výstavby a plánování rozvojových ploch na území města. Současná populace většiny velkých měst stárne, zároveň však vykazuje nízkou porodnost. Města se snaží příznivě ovlivnit současné negativní migrační trendy, a to zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatel, kteří představují největší potenciál pro budoucí vývoj. Veřejná správa měst se však musí také zabývat bytovými problémy skupin obyvatel se specifickými potřebami na svém území, které zasáhla nová sociální rizika v podobě nízkých příjmů, ztráty zaměstnání, sociální nouze, zdravotního postižení, jiné krizové sociální události, stárnutí, vysoké náklady mladých rodin s nízkými příjmy na péči o děti.

Bydlení je hybnou silou života města a jedním ze základních podmiňujících faktorů jeho existence a dalšího rozvoje. Vytvoření příznivých podmínek pro bydlení ve městě je jedním z prvků, který může napomoci nejen ke změně současné nepříznivé demografické struktury města z hlediska věku jeho obyvatel, ale ovlivní i migrační trendy, které ve svých důsledcích povedou k tomu, že se město stane atraktivním pro životní kariéru mladých a vzdělaných skupin obyvatelstva. Pohodu bydlení ovlivňuje komplex faktorů - od kvality bytu a objektu bydlení až po kvalitu veřejných prostranství, úroveň občanské vybavenosti, atd.

Strategie bydlení je koncepčním materiálem, který má napomoci řešení současných problémů v oblasti bydlení obyvatel města Brna. Popisuje trendy vyjadřující stav v oblasti bydlení a kroky, které jsou nezbytné pro zlepšování kvality a úroveň bydlení, a umožní jeho další rozvoj. Je strategickým nástrojem řešeným z úrovně města současně ve vztahu k městským částem a je určen politické reprezentaci města i městských částí a všem ostatním zúčastněným stranám pro usnadnění rozhodování o změnách vedoucích ke zlepšení situace v oblasti bydlení. Při řešení problémů je důsledně používán integrovaný a systémový přístup.

Obsahem dokumentu je koncepce bydlení v horizontu dvanácti let, sestavená na základě analýzy současných hlavních trendů ve vývoji bydlení, a návrh řešení zásadních problémů souvisejících s bydlením v Brně.

Jako strategický materiál obsahuje základní údaje z oblasti bydlení, formuluje vizi města o stavu bydlení v Brně, stanovuje priority a definuje opatření, kterými je lze naplnit.

První ucelená Strategie bydlení byla zpracována v roce 2001 s platností na 10 let a schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z3/033 konaném 11.12.2001. V roce 2009 byla aktualizována ve vazbě na vyhodnocení plnění za období 2002-2008, vývoj bytové politiky státu, změny jednotlivých nástrojů a dále na základě veřejné ankety ke stanoveným cílům a podcílům Strategie bydlení a platnost byla prodloužena do roku 2015.

V současné době, ve vazbě na některé přetrvávající problémy, ale i ve vazbě na řadu nových aspektů v bytové politice a oblasti bydlení jako celku, je navržena nová Strategie bydlení, která by měla zejména zvýšit dostupnost bydlení pro všechny skupiny obyvatel města zvýšením celkového počtu nově budovaných bytů, zajistit zvyšování počtu trvale bydlících obyvatel města, udržet fungující trh s byty a napomoci postupně řešit jednotlivé problémy v oblasti bydlení, zejména odstranění přetrvávající zanedbanosti bytového fondu, snížení dluhů na nájemném, odstranění nedostatku finančně dostupného bydlení a sociálního bydlení.

Zpracování **Strategie bydlení** je součástí velkého projektu s názvem „Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života“, který je podpořen z Operačního programu Zaměstnanost. Jádrem daného projektu je vytvoření nového zastřešujícího strategického rozvojového dokumentu „**Strategie pro Brno 2050**“ (SpB) a vybraných oborových strategií, zaměřených na zlepšení kvality života obyvatel města, a to **Strategie bydlení**, Kulturní strategie, Koncepce sportu a Plánu zdraví města Brna.

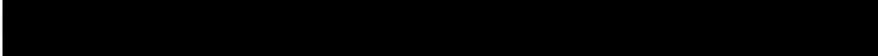
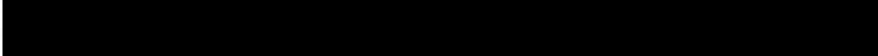
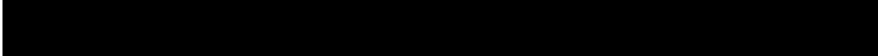
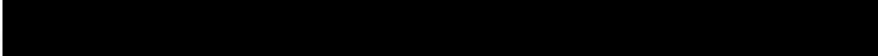
Rada města Brna zřídila s účinností od 1.4. 2017 **Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení** a **Pracovní skupinu pro vznik Strategie bydlení**.

#### **Vrcholová úroveň – Řídící výbor pro vznik Strategie bydlení**

- Mgr. Petr Hladík, 1. náměstek, předseda Řídícího výboru
- Mgr. Martin Ander, Ph.D., náměstek primátora
- Bc. Matěj Hollan, náměstek primátora
- Ing. Jaroslav Kacer, náměstek primátora
- JUDr. Vladimír Rozkydal, vedoucí úseku školství a prorodinné politiky
- Doc. Ing. arch. Michal Sedláček, ředitel KAM
- Mgr. Jiří Lahoda, vedoucí BO MMB
- Ing. Jan Holeček, vedoucí Oddělení strategického plánování Kanceláře náměstka primátora pro Smart city
- Ing. arch. Dušan Novotník, vedoucí Odboru územního plánování a rozvoje
- Ing. Karin Karasová, člen ZMB, předseda komise bydlení

#### **Pracovní skupina pro vznik Strategie bydlení**

- Ing. Jitka Kalášková, vedoucí oddělení BO MMB, vedoucí PS
- Ing. Hana Novosadová, vedoucí referátu BO MMB
- Mgr. Iva Marešová, vedoucí referátu BO MMB
- Ing. Jan Šponar, BO MMB

- 
- 
- 
- 

Za společnost **PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.** se na zpracování **Strategie bydlení** podílel níže uvedený **realizační tým**:

- 
- 
- 
- 
- a další

## 2. Východiska

### Uchování a regenerace bytového fondu

Stavebně-technický stav bytového fondu ve městě Brně se za posledních cca 15 let zlepšil. Významné investice do jeho oprav byly provedeny zejména v rámci privatizace obecního bytového fondu, v rámci které se část kupní ceny používala na opravy privatizovaných bytových domů, vysoké finanční částky do oprav a rekonstrukcí obecního bytového fondu, který zůstává jako obecní, byly vloženy městem a městskými částmi.

Obecní bytový fond města však stále vykazuje přetrvávající zanedbanost ve výši cca 7 mld. Kč. Z celkového počtu 1 726 bytových domů s počtem 28 696 bytů (stav k 1. 1. 2017) je téměř 12 % bytových domů starších než 90 let, dalších cca 44 % bytových domů bylo postaveno v letech 1920-1970 a dalších cca 40 % bytových domů je z období 1970-2000, stáří z větší části odpovídá i jejich stavebně-technický stav. Do odstraňování zanedbanosti bytového fondu byly vloženy vysoké investice města, městských částí a státních dotací. Stav zanedbanosti bytového fondu v jednotlivých městských částech je velmi rozdílný, některé MČ vykazují vysokou zanedbanost, jiné mají bytový fond téměř bez zanedbanosti. Nejvyšší zanedbanost bytového fondu je v MČ Brno-střed a MČ Brno-sever, kde je také největší počet bytového fondu a obecních bytů.

*Vzhledem k přetrvávající zanedbanosti obecního bytového fondu je proto nutné pokračovat v rekonstrukcích a opravách stávajícího bytového fondu s maximálním využitím všech dostupných dotačních titulů.*

Největší zanedbanost obecního bytového fondu je ve starším cihelném bytovém fondu, který se nachází převážně v centru města, kde je více než 19 % bytů starších 90 let a dalších 40 % je z období 1920-1945. Nachází se v něm stále cca 5% bytů se sníženou kvalitou (původní kategorie III a IV).

Převážná část panelových domů v majetku statutárního města Brna již byla kompletně zrekonstruována a u zbývajících částí proběhla alespoň částečná rekonstrukce. Stále je ale nutné investovat do jeho obnovy, zejména do výměn bytových jader, oprav a výměn výtahů, obnovy společných prostor.

Současně s opravami panelových domů byly v některých lokalitách prováděny i projekty celkové revitalizace a regenerace sídlišť, jejichž cílem bylo zabránit sociální degradaci těchto částí města a zajistit jejich postupnou proměnu v plnohodnotné atraktivní obytné zóny. *Jelikož se očekává se, že tyto velké obytné soubory budou žít ještě dlouhou dobu s obdobnou strukturou obyvatelstva jako dosud, jeví se další revitalizace těchto obytných souborů včetně vkládání dalších finančních prostředků do oprav a modernizací vlastních panelových objektů jako nezbytná.*

### Rozvoj všech forem bytové výstavby

Objem nové výstavby je výrazně nižší než očekávání a potřeby obyvatel města. V posledních 5 letech se postupně snižuje počet soukromých projektů nové bytové výstavby, stává se převážně dražší byty a nová výstavba se tak stává pro stále větší část domácností ekonomicky nedostupnou. Převážná část obyvatel žije a bude žít v bytových domech, je tedy nutné se zaměřit na tuto formu bydlení.

Od roku 2011 průměrné ceny bytů v Brně rostly. V roce 2017 se pohybují ceny standardních bytů v rozmezí 50 -60 tis. Kč /m<sup>2</sup>, u projektů v atraktivní poloze nebo s nadstandardním vybavením i nad 60 tis. Kč /m<sup>2</sup>.

Na trhu s byty není dostatečná nabídka různých druhů bytů. Vzhledem k nedostatku investičních možností, složitému získávání lokalit pro novou bytovou výstavbu a následně stavebního povolení. Na

trhu chybí dostupné bydlení pro střední vrstvy a jakékoliv levnější bydlení. Výrazně se zvýšila poptávka po levném bydlení a po malých bytech, po kterých je poptávka především ze strany seniorů, jednočlenných domácností a domácností mladých párů a rodin.

Nová bytová výstavba soukromých developerů většinou neřeší výstavbu potřebné občanské vybavenosti a veřejných prostranství, v lepších případech jsou ponechány územní rezervy bez dalšího zajištění brzké realizace těchto investic.

*Vzhledem k finanční náročnosti nové bytové výstavby, možnostem města a soukromých investorů je vhodné podporovat sdružování finančních prostředků podnikatelského sektoru, soukromého sektoru a města. Ke zvýšení počtu nájemních bytů v Brně by přispěla jejich výstavba i soukromými investory.*

V rámci stávajícího zastavěného území města se nachází řada ploch využitelných k bydlení – proluky, brownfieldy. Revitalizace a bytová výstavba v těchto plochách, lokalizovaných často v centru, může pomoci eliminovat nežádoucí trend jeho vylidňování a předcházet pokračujícím suburbanizačním procesům.

Proces prodeje obecního bytového fondu (privatizace), zahájený v roce 1997 s cílem prodat 46 % celkového obecního bytového fondu a zachovat obecní bytový fond v celkové výši 15 % z celkového počtu bytů v Brně je skoro ukončen. V závěru roku 2017 je v majetku města 15,6 % bytů z celkového počtu bytů v Brně. Fond bytové výstavby byl však plněn především z prodeje bytového fondu, který se nachází v poslední fázi a je proto nutné zajistit jiný způsob jeho naplňování.

Česká republika z hlediska nájemního bydlení patří mezi země s nižším podílem této formy bydlení. V roce 2014 dle statistiky SILC tvoří nájemní bydlení v ČR 21,1 %. Vyspělé evropské země, např. Německo, Rakousko, dosahují u podílu nájemního bydlení nad 40 % domácností. Nabídka volných nájemních bytů v Brně není dostatečná a na trhu chybí zejména nabídka ekonomicky dostupných nájemních bytů. Stále se tak snižuje dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových vrstvách.

S rychlým rozvojem trhu s byty se rozšířily možnosti obyvatel řešit bytovou situaci vlastními silami, nicméně podíl osob spoléhajících se na řešení bytové situace z úrovně města je stále vysoký. Městské části evidují dle centrální evidence v současné době cca 6,6 tis. žadatelů o obecní byt (bez duplicitních žádostí), což je méně oproti roku 2001, kdy bylo evidováno cca 8 tis. žadatelů.

V souvislosti se zvyšující se cenou bytů, snižující se dostupností hypoték, na které nedosáhnou často ani domácnosti se středními příjmy, se předpokládá, že nájemní bydlení bude nejdostupnější formou bydlení pro stále větší skupinu obyvatel. Výrazně se zvyšuje počet obyvatelstva v postproduktivním věku, což vede ke zvyšující se poptávce po specifických formách bydlení, zejména po bytech v domech s pečovatelskou službou a po bezbariérových a speciálně upravených bytech, v nichž se prodlužuje délka schopnosti seniora žít relativně soběstačně.

Z informací Odboru sociální péče MMB vyplývá, že se v Brně nachází minimálně 370 rodin ve stavu bytové nouze a cca 1 950 lidí bez domova. Počet osob bez domova, stejně jako osob žijících v komerčních ubytovacích zařízeních se nadále zvyšuje.

Pro celé území Brna je zpracován Územní plán (z roku 1994, s původním návrhovým obdobím do roku 2010, novelou stavebního zákona byla prodloužena jeho platnost do roku 2022). Část lokalit vymezených tímto Územním plánem pro funkci bydlení má zpracovanou podrobnější územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady.

Dle Územního plánu města Brna (ÚPmB) má město od roku 2012 k dispozici stále stejný rozsah návrhových ploch bydlení, jelikož v tomto období nebyla pořízena žádná platná změna ÚPmB, to je

jeden z klíčových problémů dalšího rozvoje bydlení na území města. Tuto skutečnost lze dokumentovat z pravidelných bilancí ploch pro bydlení v rámci aktualizace ÚAP, v období 2012 až 2016 se rozsah ploch bydlení nezměnil. Dle ÚPmB je k dispozici pro rozvoj bydlení 440 ha zastavitelných ploch (tj. 63 % původního rozvojového potenciálu návrhových ploch pro bydlení, jelikož jsou ve většině případů nepřipraveny pro realizaci výstavby). Důvodem vyčerpání pouhých 37 % je nepřipravenost zbývajících ploch určených pro bydlení, například chybějící dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, nerealizovaná protipovodňová opatření nebo neuspořádané vlastnické vztahy.

*Z těchto důvodů je třeba v rámci územního plánování s touto situací počítat, plochy definovat a připravit k výstavbě. Zároveň je zapotřebí navýšit rozsah rozvojových ploch pro bydlení formou projednatelných změn územního plánu nebo pořízením nového územního plánu. U strategicky významných lokalit pro novou bytovou výstavbu je nezbytné v rámci podpory investic zaměřit se zejména na komplexní předprojektovou přípravu lokalit s cílem umožnit vstup jednotlivých investorů do území.*

### **Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami**

Na základě zpracovaných informací ze Strategického plánu sociálního začleňování města Brna pro období 2016 – 2019 dochází k nárůstu počtu osob bez domova včetně výrazného nárůstu počtu osob žijících v komerčních ubytovacích zařízeních. V roce 2014 bylo sečteno celkem 1 950 lidí bez domova včetně 303 dětí. Přibližně 70 % osob bez domova byli muži, 30 % ženy.

Město Brno zřizuje sociální byty, jedná se o byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory či pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpory a byty dostupné. V minulosti byl rozšířen počet bezbariérových bytů pro tělesně postižené občany, přesto stále přetrvává výrazný nedostatek těchto bytů. Zcela chybí krizové bytové jednotky pro řešení nepředvídatelných událostí.

Dosud bylo pronajato 25 sociálních bytů, dále v rámci projektu Rapid Re-Housing dalších 50 bytových jednotek rodinám s dětmi v bytové nouzi, především z nesvěřeného bytového fondu. Dle Odboru sociální péče bylo od roku 2016 v rámci programu Dostupné bydlení (ul. Francouzská 42) pronajato 38 bytů jednotlivcům i rodinám. Od září 2017 do června 2019 je plánováno postupně pronajmout 65 obecních bytů jednotlivcům bez domova v rámci projektu Housing first. Schválená Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna stanovují, že v letech 2017-2019 bude pronajato městem minimálně 30 bytů ročně jako sociální byty.

Každoročně se zvyšují celkové náklady domácností na bydlení, což vede ke zvyšujícímu se počtu dlužníků nájemného. I přes výrazné snížení počtu bytů v majetku města byly dluhy na nájemném v obecních bytech za rok 2016 ve výši přes 34 mil. Kč.

*Je nutné rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů, zejména v rámci prevence ztráty bydlení a zadlužování.*

V květnu 2017 žilo v obecních bytech téměř 2 233 domácností dlužících na nájemném, z nichž část je rovněž ohrožena ztrátou bydlení. Ke konci května 2017 v obecních bytech žilo 333 nájemců bez nájemní smlouvy, z nichž 258 nájemců je řešeno soudně žalobou na vyklizení. Velké množství lidí bez domova žije v komerčních ubytovnách. Ve městě existuje cca 20 větších ubytoven (ve smyslu ubytování většího počtu lidí z cílové skupiny). Kolem 600 lidí bez domova využívá pobytových sociálních služeb (azylových domů a domů na půl cesty).

Přetrvává nedostatek finančně dostupného bydlení pro některé cílové skupiny osob, diskriminace některých cílových skupin v přístupu k bydlení, rostoucí počet osob bez domova nebo osob

ohrožených ztrátou bydlení. Počet stávajících i nově budovaných sociálních bytů neodpovídá míře potřeb specifických cílových skupin. Nabídka volných nájemních bytů není dostatečná a na trhu chybí zejména nabídka ekonomicky dostupných nájemních bytů. Stále se tak snižuje dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových vrstvách.

V Brně, stejně jako v celé republice, dochází k procesu stárnutí obyvatelstva, a s tím související vyšší nároky na bezpečnost a adekvátní fyzické obytné prostředí a služby. Od roku 2001 vzrostl počet seniorů a senioři tvoří přes 20% obyvatel města Brna. Tento nárůst dle demografické prognózy bude pokračovat i v dalších letech, kdy budou senioři tvořit téměř čtvrtinu obyvatel města. Bude tedy potřeba se na tento nárůst připravit. Brno v současné době nemá dostačující počty bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a jednotek sdíleného bydlení pro seniory.

Je snaha příznivě ovlivnit současné negativní migrační trendy, a to zejména mladých a vzdělaných skupin obyvatel, kteří představují největší potenciál pro budoucí vývoj. V současné době má město Brno pouze 58 startovacích bytů. Tento počet je nedostatečný. Ze sociologického výzkumu bydlení mladých vyplynulo, že většina dotázaných se domnívá, že by město mělo realizovat formy bydlení pro mladé.

Ze zkušeností v zahraničí se osvědčily inovativní formy bydlení. V Brně bylo jako první v republice realizováno sdílené bydlení pro seniory. Dále zde bylo také realizováno sdílené bydlení zdravotních sester. Jedná se o pilotní projekty, kterých by bylo v Brně potřeba více.

### **Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty**

Občané jsou o nájemním bydlení informováni:

- Internetovými stránkami města Brna: [www.brno.cz](http://www.brno.cz). (Zde jsou ucelené informace nejen o jednotlivých formách bytové výstavby a prodeji bytového fondu, ale i konkrétní nabídky a možnosti získání bytu či řešení bytové situace). Informace městských částí jsou uvedeny samostatně na jejich internetových stránkách.
- Dále v Brněnském Metropolitanu (kde nalezneme aktuální informace o oblasti bydlení, např. o realizovaných projektech nové bytové výstavby), ve Zpravodajích městských částí.

Tyto informační kanály nejsou dostatečně populární, přehledné a centralizované. Chybí zde aktuální reklamní kampaň nájemního bydlení a centrální databáze bytů na celém území města.

*Je nutné posílit informovanost občanů a komunikaci s občany pomocí nových metod a informovat veřejnost o kladných zkušenostech získaných při realizaci pilotních projektů do dalších brněnských lokalit. K tomu by mohla přispět komunikační kampaň města z důvodu zvýšení prestiže nájemního bydlení, příp. rozšíření využití již existujících informačních center za účelem šíření informací o možnostech získání cenově dostupného bydlení. Prozatím nízká účast cílových skupin na pořádaných besedách v oblasti bydlení a nízké povědomí cílových skupin obyvatel o možnostech získání bydlení by se tímto mohly zlepšovat.*

V současné době není město Brno dostatečně aktivní při jednání s developery, bytovými družstvy a při plánování rozvoje v MČ. Klíčové je uchopení role mediátora a podpora větší účasti cílových skupin na pořádaných besedách o bydlení. Město také spolupracuje s neziskovými organizacemi v oblasti pronájmu bytů za účelem bydlení jejich klientů.

*Je důležité zkvalitnit a rozšířit služby spojené s bezproblémovým a bezpečným užíváním bytů v bytových domech (např. prostřednictvím kvalitní dostupnosti správce bytového fondu, funkcí domovníka v bytových domech, atd.) a zvýšit informovanost občanů žijících v bytových domech.*



Brněnská metropolitní oblast je vysoce rozvinutým ekonomickým centrem s koncentrací činností. Sektor služeb včetně veřejného sektoru je výrazně rozvinut. Ekonomický rozvoj v území zde přivádí vysoký podíl kvalifikovaných lidí. Dle současných vývojových trendů lze předpokládat další nárůst poptávky po pracovnících ve vysokoškolských, technických, dělnických profesích vyvolaných požadavky českých i zahraničních společností působících v Brněnské metropolitní oblasti. Těmto požadavkům musí odpovídat i nabídka volného bytového fondu (tj. kapacita a struktura dle finančních možností jednotlivých domácností).

### **Cílové skupiny**

Cílovou skupinou pro oblast bydlení jsou všechny typy domácností, tzn. jednočlenné i vícečlenné domácnosti, s vysokými, středními i nízkými příjmy, apod.

V rámci prevence ztráty bydlení je důležitá podpora skupin obyvatel se specifickými potřebami:

- Senioři, u nichž dochází v souvislosti se zvyšujícím se věkem k úbytku funkčního potenciálu a v důsledku toho ke snížení míry soběstačnosti a k závislosti na pomoci druhé osoby při uspokojování základních potřeb.
- Osoby se zdravotním postižením – jedná se o osoby s tělesným postižením buď vrozeným, nebo získaným v průběhu života úrazem nebo onemocněním a dále osoby s jiným typem zdravotního postižení. Jde o lidi jakéhokoli věku, mnoha odlišných diagnóz, ať už dočasných nebo s různorodou prognózou, různého stupně závislosti, různých sociálních poměrů.
- Osoby v bytové nouzi
  - lidé bez domova
  - rodiny s dětmi
  - oběti domácího násilí
  - osoby opouštějící zařízení institucionální péče a pěstounskou péči a další
- Mladé domácnosti do 35 let
- Osoby s nízkými příjmy (dle Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady)

### 3 Strategická část (tvořena do roku 2030)

#### Vize pro oblast bydlení

Brno chce být atraktivní, živou, významnou metropolí s lákavou adresou pro nastupující generace, která poskytne zdravé a bezpečné bydlení všem skupinám a věkovým kategoriím obyvatelstva.

Brno chce být městem s pestrou nabídkou finančně dostupného bydlení, jak v centru, tak na jeho okrajích v blízkosti přírody.

#### Primární cíl

Rozvoj variabilní nabídky bydlení dostupné všem obyvatelům

**Cíle** Stanoveny podle prioritních oblastí

#### Cílový stav

Nabídka bude výrazně převyšovat poptávku, cena koupě / nájmu bude díky tomu dostupnější pro širokou veřejnost. Lidé budou mít možnost volby bydlení podle svých představ na základě pestrého výběru z široké škály druhů, charakterů, velikostí, lokalit, cen. Bude tak možné uspokojit různorodé požadavky na bydlení od malých bytů po rodinné bydlení. Město bude zajišťovat pestrou škálu bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami. Pro výstavbu budou připraveny rozvojové a přestavbové lokality v rámci různých částí města a nový flexibilní územní plán umožní pružně reagovat na potřeby výstavby. Nabídka bydlení bude díky tomu rovnoměrně rozmístěna po celém území města, což umožní úsporu času lidí věnovaného cestování z bydliště do práce.

Tabulka 1: Město s dostupným bydlením

CÍL	INDIKÁTOR	JEDNOTKA	AKTUÁLNÍ HODNOTA	BUDOUCÍ HODNOTA	ÚZEMNÍ PRŮMĚT
Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby	Počet a variabilita nabídky bytů	počet volných bytů o vel. 1+1 až 4+1	cca 400 volných bytů (údaj – RK k 1.11.2017)	rostoucí trend	celé město
	Sociologické šetření – spokojenost s bydlením v Brně	hodnota ukazatele (*)	1,97	1,2	celé město
	Počet nově dokončených bytů ročně v Brně	počet bytů	1469 (k 31.12.2016)	1500 (225 b.j.– obecních vč. družstevních připravených městem, 1275 b.j. – soukromých) /ročně	celé město
	Počet nových družstevních bytů v projektech připravených městem	Počet bytů	0	100 za 3 roky	celé město
	Sociologické šetření – zájem o nájemní bydlení v Brně	% hodnota ukazatele (**)	19	25 za 3 roky	celé město
Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně	Podíl z celkového počtu bytových jednotek v Brně, Počet obecních bytů-	% počet obecních bytů celkem	15,6% 28 696 (k 31.12.2016)	zachování tohoto trendu / mírný rostoucí trend	celé město
Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení	Roční objem investic do technické a dopravní infrastruktury pro lokality bydlení	mil. Kč	0	min. 300 /ročně	celé město
Odstranit zanedbanost stávajícího obecního bytového fondu	Náklady na odstranění zanedbanosti obecního BF (pasporty bytových domů)	mil. Kč	8 350 (k 31.12.2016)	klesající trend	celé město
Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření	Roční výnos z obecního BF	mil. Kč	1 477 (k 31.12.2016)	rostoucí trend	celé město
Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými	Startovací byty a byty pro mladé (50% z nové obecní	počet bytů	58 (k 10/2017)	nárůst min. 100/ročně	celé město

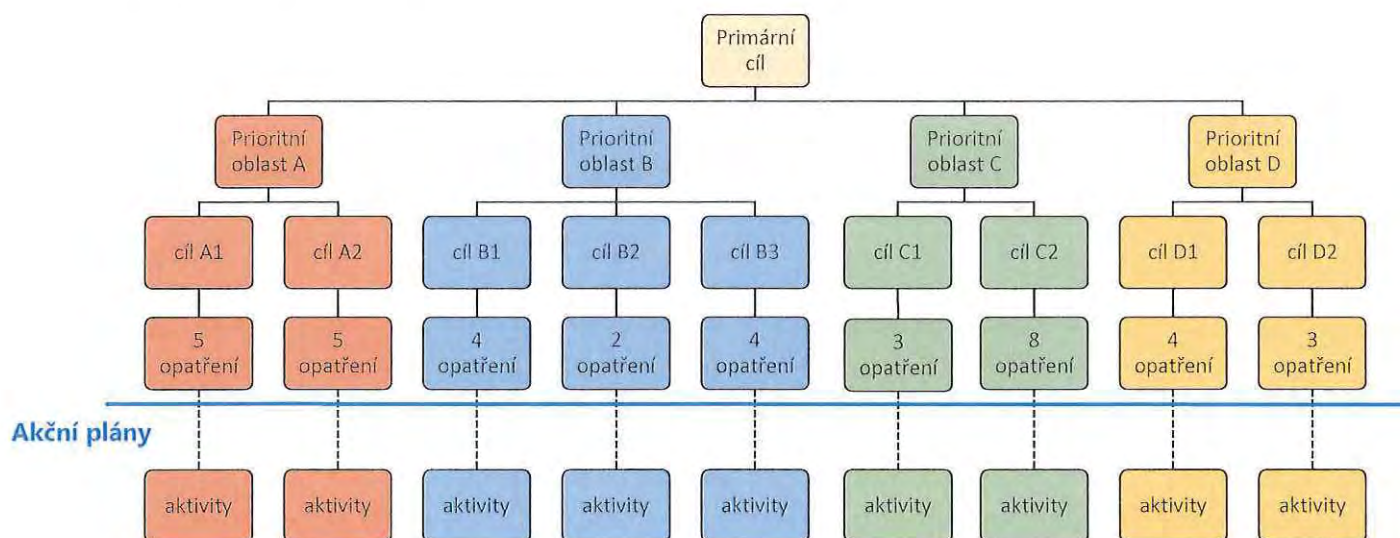
CÍL	INDIKÁTOR	JEDNOTKA	AKTUÁLNÍ HODNOTA	BUDOUCÍ HODNOTA	ÚZEMNÍ PRŮMĚT
potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení	byt. výstavby)				
	Sociální byty (10% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	101 (k 10/2017)	nárůst min. 20/ročně	celé město
	Bezbariérové byty	počet bytů	315 (k 10/2017)	rostoucí trend	celé město
	Byty v režimu DPS a komunitního bydlení pro seniory (40% z nové obecní byt. výstavby)	počet bytů	930 (k 10/2017)	nárůst min. 80/ročně	celé město

(\*) Indikátory spokojenosti jsou opakovaně měřeny pomocí reprezentativního sociologického šetření obyvatel Brna starších 18 let. Výběrový soubor je stanoven v rozsahu 1 000 respondentů. Dílčí indikátory jsou vypočteny jako průměrná hodnota ze všech odpovědí respondentů na danou otázku. Dotazovaní odpovídají na škále 1 – „velmi spokojen(a)“ až 4 – „velmi nespokojen(a)“. Čím více se tedy ukazatel blíží číslu 1, tím je hodnocení lepší. Střední hodnota je 2,5.

(\*\*) Aktuální hodnota indikátoru 19% vychází ze sociologického výzkumu „Bydlení mladých“ ve věku 18-35 let. Výběrový soubor tvořilo 801 respondentů.

## 4 Programová část (tvořena do roku 2030)

Obrázek 4.1: Struktura programové části



### **Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu**

Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu

Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.

### **Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby**

Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.

Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.

Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.

### **Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami**

Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení

Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.

### **Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty**

Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli

Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty

## **Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu**

<b>Cíl A1: Odstranit zanedbanost stávajícího bytového fondu</b>
<i>Opatření A1.1: Rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu.</i>
<i>Opatření A1.2: Specifické řešení obecních bytových domů v mimořádně špatném technickém stavu.</i>
<i>Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení.</i>
<i>Opatření A1.4: Podpořit všechny vlastníky, aby opravovali BF ve svém vlastnictví.</i>
<i>Opatření A1.5: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV.</i>
<b>Cíl A2: Zlepšit správu obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.</b>
<i>Opatření A2.1: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu.</i>
<i>Opatření A2.2: Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.</i>
<i>Opatření A2.3: Zavádění nových inovativních způsobů nabídky volných obecních bytů, nových principů v podmínkách nájemních smluv s cílem efektivního využívání majetku.</i>
<i>Opatření A2.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.</i>
<i>Opatření A2.5: Revize využívání nebytových jednotek v bytových domech.</i>

## **Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby**

<b>Cíl B1: Podporovat výstavbu finančně dostupného bydlení a nastavit příznivé podmínky pro zapojení soukromých prostředků pro realizaci bytové výstavby.</b>
<i>Opatření B1.1: Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení – družstevního, nájemního.</i>
<i>Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů.</i>
<i>Opatření B1.3: Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky).</i>
<i>Opatření B1.4: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků FBV.</i>
<b>Cíl B2: Udržet minimálně 15% podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů v Brně.</b>
<i>Opatření B2.1: Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů.</i>
<i>Opatření B2.2: Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami.</i>
<b>Cíl B3: Připravit pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality určené pro bydlení.</b>
<i>Opatření B3.1: Včasné zajištění územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení. Preference lokalit s kvalitním životním prostředím a také lokalit pro bydlení v blízkosti zón s významnými pracovními příležitostmi.</i>
<i>Opatření B3.2: Vymezení a příprava významných rozvojových lokalit pro výstavbu.</i>
<i>Opatření B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou a dopravní infrastrukturou.</i>
<i>Opatření B3.4: Podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteří technickou a dopravní infrastrukturou.</i>

### **Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami**

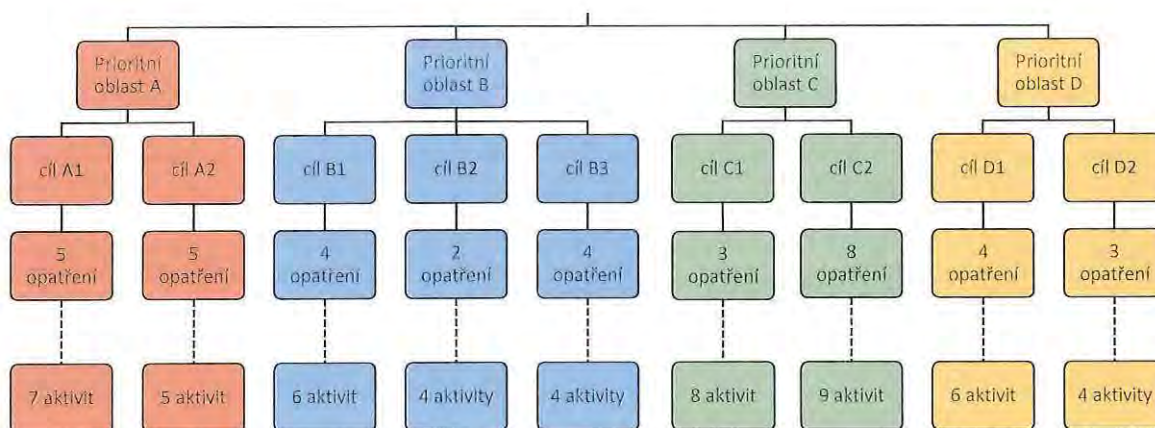
<b>Cíl C1: Nastavit systém sociálního bydlení</b>
<i>Opatření C1.1: Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení.</i>
<i>Opatření C1.2: Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy a v součinnosti se sociální službou.</i>
<i>Opatření C1.3: Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb.</i>
<b>Cíl C2: Zajistit dostatečné množství bydlení pro skupiny obyvatel se specifickými potřebami (startovací byty, byty pro mladé, byty pro seniory, byty pro hendikepované a dostupné bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatel) a sociálního bydlení.</b>
<i>Opatření C2.1: Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování částí stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a novou výstavbou a jejich začlenění do přirozeného prostředí města.</i>
<i>Opatření C2.2: Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizování jednotek sdíleného bydlení pro seniory.</i>
<i>Opatření C2.3: Vznik dalších startovacích bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.4: Výstavba bytů pro mladé domácnosti za účelem stabilizace demografického vývoje.</i>
<i>Opatření C2.5: Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů.</i>
<i>Opatření C2.6: Vznik dalších sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.</i>
<i>Opatření C2.7: Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení.</i>
<i>Opatření C2.8: Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby.</i>

### **Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty**

<b>Cíl D1: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s obyvateli</b>
<i>Opatření D1.1.1: Realizovat kroky vedoucí ke zvýšení atraktivity nájemního bydlení.</i>
<i>Opatření D1.1.2: Posílit bezproblémové a bezpečné užívání bytů v bytových domech.</i>
<i>Opatření D1.1.3: Zlepšit informovanost veřejnosti v oblasti bydlení.</i>
<i>Opatření D1.1.4: Komunikace s veřejností a její participace při přípravě a realizaci projektů v oblasti bydlení.</i>
<b>Cíl D2: Zkvalitnit komunikaci a spolupráci s jinými subjekty</b>
<i>Opatření D2.1.1: Aktivnější role města při jednání o rozvoji bydlení se soukromými investory, bytovými družstvy a MČ, uchopení role mediátora.</i>
<i>Opatření D2.1.2: Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů.</i>
<i>Opatření D2.1.3: Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel.</i>

## 5 Akční plán (tvořen do roku 2020)

Obrázek 5.1: Přirazení aktivit do roku 2020 k Programové části



### **Prioritní oblast A: Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu**

#### **Opatření A1.1: Rekonstrukce a modernizace stávajícího obecního bytového fondu**

<b>Aktivita</b>	<b>A1.1.1: „Dům v dobré kondici“ DBF</b>
Popis aktivity	Postupně dosáhnout dobré kondice u obecních domů s cílem dostat postupně všechny domy do stavu „dům v dobré kondici“.
Postup řešení	Definice standardů pro rekonstrukce schválené RMB – aktualizace. Postupné provádění oprav a modernizací.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020 - standardy</b> <b>2030 - realizace</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSM, OI, MČ, které mají svěřený fond
Odhad nákladů	2 400 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Rozpočet města a MČ, VHČ, Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV, pasporthy bytových domů, standardy

<b>Aktivita</b>	<b>A1.1.2: Napojení domů na centrální zásobování teplem</b>
Popis aktivity	Postupné nahrazování lokálního vytápění (na pevná paliva a wawky) centrálním zásobováním teplem.
Postup řešení	Realizace projektu antiwaw v úzké spolupráci s Teplárnami Brno. Napojení 4 domů a příprava napojení dalších vhodných bytových domů v majetku města na rozvody centrálního zásobování teplem.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	<b>10 000 000 Kč</b>
Nástroje	FBV, Rozpočet města a MČ, VHČ, Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV, pasporthy bytových domů, standardy



**Opatření A1.2: Specifické řešení obecních bytových domů v mimořádně špatném technickém stavu.**

Aktivita	A1.2.1: Rekonstrukce zanedbaných obecních bytových domů.
Popis aktivity	Postupné zajišťování komplexních rekonstrukcí cihlových domů v mimořádně špatném technickém stavu především v centru města.
Postup řešení	Během 3 let příprava a realizace rekonstrukce 10 zanedbaných cihlových bytových domů. Zejména v MČ Brno – střed a Brno – sever.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	410 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Zásady pro zapojení finančních prostředků FBV

Aktivita	A.1.2.2: Prodej nebo demolice mimořádně zanedbaných obecních bytových domů.
Popis aktivity	Prodej nebo demolice min. 2 mimořádně zanedbaných domů, kde náklady na rekonstrukci by byly nepřiměřené.
Postup řešení	Zpracování seznamu zanedbaných domů. Posouzení a vyhodnocení stavebně technického stavu objektů zařazených do seznamu. Návrh záměrů s jednotlivými objekty. Realizace záměru (prodej nebo demolice) minimálně 2 domů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OSM a MČ
Odhad nákladů	6 000 000 Kč - předpoklad využití dotací
Nástroje	Postup města při prodeji bytového fondu příp. jiné usnesení ZMB.

**Opatření A1.3: Regenerace obytných souborů v kontextu všech faktorů, které ovlivňují pohodu bydlení.**

Aktivita	A1.3.1 Propojovat regeneraci obytných souborů s dalšími „tvrdými“ a „měkkými“ projekty
Popis aktivity	Regenerace obytných souborů bude plánována integrovaně, tj. musí v sobě zahrnovat (mimo regeneraci budov) i projekty revitalizací veřejných prostranství v lokalitě, projekty zabezpečující občanskou vybavenost, projekty podporující dobré fungování a správu domů, příp. projekty pracující s posilováním místních komunit atd.
Postup řešení	Při přípravě regenerace a zpracování projektové dokumentace bude kladen důraz na zajištění dalších faktorů ovlivňujících pohodu bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KNPSC, BO, KAM, MČ ve spolupráci s developery
Odhad nákladů	15 000 000 Kč
Nástroje	Místní akční plány / regulační plány / participace

**Opatření A1.4: Podpořit všechny vlastníky, aby opravovali BF ve svém vlastnictví.**

Aktivita	A1.4.1 Umožnit všem oprávněným zájemcům čerpání finančních prostředků z FRB a FBV
Popis aktivity	Posouzení a případná aktualizace podmínek za jakých mohou zájemci čerpat finanční prostředky.
Postup řešení	Vyhodnocení potřeb příspěvků z FBV a průběžně podávaných žádostí. Aktualizace Pravidel poskytování návratných účelových zápůjček z FRBmB. Aktualizace Zásad zapojení finančních prostředků FBV do rozpočtu města.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	FRB a FBV

**Opatření A1.5: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV**

Aktivita	A1.5.1 Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV
Popis aktivity	Vytvoření systému naplňování zdrojů FBV.
Postup řešení	Zpracování návrhu systému naplňování finančních prostředků do FBV, jeho projednání a schválení v RMB a ZMB. Zpracování návrhu aktualizace statutu města Brna a statutu FBV s nastavením nových vhodných podmínek pro získání příjmů FBV. Aktualizace statutu města Brna. Aktualizace statutu FBV.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, ORF, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Statut FBV, statut města Brna, Zásady pro zapojení finančních prostředků z FBV do rozpočtu MČ, MMB, VHČ, rozpočet města

**Opatření A2.1: Elektronická evidence stavu obecního bytového fondu**

Aktivita	A2.1.1. Zavedení jednotné digitalizace a napojení na centrální datovou databázi města včetně podrobného zmapování počtu BD a jednotlivých bytů, stavebně technického stavu bytového fondu a ekonomického vyhodnocení.
Popis aktivity	Propojení dat mezi MČ, OSM, BO, MMB. Propojení s aktuálními daty z katastru nemovitostí.
Postup řešení	Na OMI bude zpracována studie proveditelnosti elektronické evidence bytového fondu ve správě OSM. Vytvoření aplikace elektronické evidence bytového fondu ve správě OSM. Po roce 2020 rozšíření aplikace na MČ.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020

Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OMI, BO, MČ, OSM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pasporty bytových domů, aplikace elektronické evidence bytového fondu

**Opatření A2.2: Zlepšení správy obecního bytového fondu se zaměřením na efektivní hospodaření.**

Aktivita	A2.2.1. Nastavení kontrolních mechanismů a opatření ke zlepšení správy bytového fondu.
Popis aktivity	Vyhodnocení stávajícího systému správy obecního bytového fondu.
Postup řešení	Nastavení systému kontroly.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, OSM
Odhad nákladů	200 000 Kč
Nástroje	Pasporty bytových domů, VHC

**Opatření A2.3: Zavádění nových inovativních způsobů nabídky volných obecních bytů, nových principů v podmínkách nájemních smluv s cílem efektivního využívání majetku.**

Aktivita	A2.3.1. Pronájem dlouhodobě volných obecních bytů
Popis aktivity	Nastavení variantních způsobů pronájmu dlouhodobě volných obecních bytů mimo pravidla pronájmu Vytvoření celoměstského informačního systému nabídky dlouhodobě volných obecních bytů
Postup řešení	Zmapování dlouhodobě volných obecních bytů. Pilotní testování v obsazování dlouhodobě volných obecních bytů mimo pravidla pronájmu.
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zmapování stavu - 2018 Nastavení způsobu pronájmu – 2019. Pilotní testování - 2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OMI, MČ
Odhad nákladů	-
Nástroje	Databáze volných bytů MČ

**Opatření A2.4: Snižování dluhů na nájemném obecních bytů a nebytových prostor v bytových domech.**

Aktivita	A2.4.1. Snižování dluhů na nájemném v obecních bytových domech. (váže se na C1.1.2)
Popis aktivity	Důslednější evidence dluhů zamezující promlčení a vzniku velkých dluhů. Ve vazbě na realizaci pilotního projektu Prevence ztráty bydlení a jeho vyhodnocení.
Postup řešení	Analýza stávajících dluhů u MČ. Následná aplikace výsledků projektu Prevence ztráty bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2030
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, MČ, OSM
Odhad nákladů	200 000 Kč
Nástroje	VHČ MČ a OSM

**Opatření A2.5: Revize využívání nebytových jednotek v bytových domech.**

Aktivita	A2.5.1. Zrevidování nájemních smluv nebytových prostor v bytových domech ve vazbě na ceny tržních nájmu a využívání nebytových prostor.
Popis aktivity	Provést kontrolu nájemních smluv s cílem dosáhnout výše tržních nájmu v nebytových jednotkách v bytových domech.
Postup řešení	Revize stávajících smluv a uzavření příslušných dodatků.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	MČ, OSM, BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, Statut města Brna

## Prioritní oblast B: Rozvoj všech forem bytové výstavby

### **Opatření B1.1: Vytvoření systému podpory výstavby finančně dostupného bydlení – družstevního, nájemního.**

Aktivita	<b>B1.1.1. Vytvoření zásad podpory výstavby finančně dostupného bydlení, aktualizace zásad FBV.</b>
Popis aktivity	Zpracování zásad na základě stávajících dobře fungujících postupů v jiných městech a konzultací s odborníky.
Postup řešení	Zpracování analýzy nájemního bydlení v ČR a příkladů dobré praxe ze zahraničí. Návrh aplikace vybraných projektů v rámci města Brna (pilotní projekty) a zpracování zásad podpory nové výstavby nájemního bydlení. Příprava 1 pilotního projektu nájemního bydlení pro střední třídu. Příprava 1 pilotního projektu nájemního bydlení formou práva stavby.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2019</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>BO ve spolupráci s odbornou veřejností</b>
Odhad nákladů	<b>100 000 Kč</b>
Nástroje	<b>Informace z jiných měst a států</b>

Aktivita	<b>B1.1.2. Iniciování rozvoje družstevní bytové výstavby. Zpracování návrhu postupu zakládání družstev s participací města.</b>
Popis aktivity	Zpracování návrhu variantního postupu zakládání nových bytových družstev na základě zpracovaného právního rozboru a zkušeností z jiných měst. Příprava a následná realizace 1 pilotního projektu.
Postup řešení	Zpracovat návrh postupu a následně realizovat 1 pilotní projekt.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2018</b> Do 30.6.2018 - zpracování návrhu postupu Do 30.12.2018 - příprava pilotního projektu
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>BO</b>
Odhad nákladů	<b>30 000 Kč</b>
Nástroje	<b>Právní rozbor, zkušenosti z jiných měst</b>

**Opatření B1.2: Rozvoj spolupráce města se soukromým sektorem orientovaným na výstavbu bytů.**

Aktivita	<b>B1.2.1. Nastavení základních podmínek spolupráce veřejného a soukromého sektoru – soukromých investorů, družstev.</b>
Popis aktivity	Vytvoření souboru pravidel a podmínek pro participaci města při přípravě a realizaci projektů soukromých investorů a stávajících bytových družstev. Stanovení forem a objemu podpůrných prostředků. Příprava a realizace pilotního projektu se zapojením soukromých investorů a stanovením podmínek města (např. výstavba MŠ, výstavba bytů pro min. 2 potřebné domácnosti, ...)
Postup řešení	Vypracování konceptu výše uvedených pravidel, konzultace v rámci MMB, s nezávislými odborníky i soukromým sektorem, následně uvedení do praxe. Příprava a následná realizace 1 pilotního projektu.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2018</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, Pracovní skupina pro odstranění překážek rozvoje bydlení.
Odhad nákladů	-
Nástroje	Zásady FBV, rozpočet města, plánovací smlouvy

**Opatření B1.3: Podpora nové bytové výstavby v rámci revitalizace a regenerace stávajícího zastavěného území s důrazem na zachování pohody bydlení (brownfieldy, proluky).**

Aktivita	<b>B1.3.1. Spolupráce při přípravě a následné realizaci vybraného projektu.</b>
Popis aktivity	Vytvoření podmínek pro bytovou výstavbu v rámci revitalizace vybraného brownfieldu (lokality Řečkovice příp. jiná).
Postup řešení	Vytvoření konceptu pilotního projektu vč. návrhu řešení majetkových vztahů a scelování projektů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KNPSC, MO, KAM, MČ
Odhad nákladů	<b>300 000 Kč</b>
Nástroje	FBV, rozpočet města, ÚPmB

Aktivita	<b>B1.3.2. Projektová příprava specifických lokalit založená na předchozí architektonicko-urbanistické soutěži.</b>
Popis aktivity	Územní studie pro specifické lokality s potenciálem pro budoucí rozvoj města budou řešeny formou zadání objemových urbanisticko-architektonických studií, případně architektonicko-urbanistických soutěží (lokalita vnitroblok Francouzská).
Postup řešení	Vytipování vhodných lokalit k bydlení. Návrh způsobů zainvestování a způsobu zpracování projektové dokumentace.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>BO, KAM, OÚPR</b>
Odhad nákladů	<b>6 000 000 Kč</b>
Nástroje	<b>Objemová studie</b>

#### **Opatření B1.4: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků FBV.**

Aktivita	<b>B1.4.1: Zajištění dostatečného množství finančních prostředků v rámci FBV</b>
Popis aktivity	Vytvoření systému naplňování zdrojů FBV.
Postup řešení	Zpracování návrhu systému naplňování finančních prostředků do FBV, jeho projednání a schválení v RMB a ZMB. Zpracování návrhu aktualizace statutu města Brna a statutu FBV s nastavením nových vhodných podmínek pro získání příjmů FBV. Aktualizace statutu města Brna. Aktualizace statutu FBV.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2019</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>BO, ORF, MČ, OSM</b>
Odhad nákladů	-
Nástroje	<b>Statut FBV, Statut města Brna, Zásady pro zapojení finančních prostředků z FBV do rozpočtu MČ, MMB, VHČ, rozpočet města</b>

**Opatření B2.1: Budovat ročně dostatečný počet obecních bytů**

Aktivita	<b>B2.1.1. Vyhodnocení vhodnosti pozemků určených ÚP k bydlení pro výstavbu obecních bytů.</b>
Popis aktivity	Zpracování variantních architektonicko-urbanistických studií za účelem zvolení nejvhodnějšího způsobu zástavby lokalit.
Postup řešení	Výběr 3 lokalit, zpracování architektonicko-urbanistických studií.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	600 000 Kč
Nástroje	ÚPmB, FBV

Aktivita	<b>B2.1.2. Výstavba dostatečného počtu obecních bytů.</b>
Popis aktivity	Příprava a realizace výstavby obecních bytů s cílem vybudování 225 bytových jednotek ročně, ve vazbě na počty bytů budovaných soukromými investory.
Postup řešení	Zpracování výhledu na 3 roky. Příprava lokalit pro obecní bytovou výstavbu, příprava PD a následná realizace staveb.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	200 000 000 Kč ročně
Nástroje	FBV, rozpočet města

Aktivita	<b>B2.1.3. Klást důraz na nové technologie a nízkou energetickou náročnost budov a využívání dešťových vod.</b>
Popis aktivity	V rámci přípravy a realizace nových projektů budou využívány technologie s nízkou energetickou náročností a bude kladen důraz na úspory energie.
Postup řešení	Při přípravě lokalit klást důraz na splnění požadavků zákona č. 406/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	V rámci projektu
Nástroje	Zákony a vyhlášky, FBV.



**Opatření B2.2: Podpora nové výstavby obecních bytů pro vybrané skupiny obyvatel se specifickými potřebami.**

Aktivita	B2.2.1. Stanovení typu (skladby dle účelu využití) nově realizovaných bytů na základě ověření skutečných potřeb vybraných skupin obyvatel, ověření jejich počtu a prognóza.
Popis aktivity	Zpracování analýz registrů žadatelů o obecní byt podle jednotlivých specifických skupin.
Postup řešení	Zpracování a vyhodnocení analýzy žádostí o jednotlivé typy bydlení, analýzy realitního trhu a potřeb osob bez bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	30.8.2018 s výhledem na 3 roky.
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s MČ a OSM
Odhad nákladů	150 000 Kč
Nástroje	Informace z MČ, evidence žádostí o byty

**Opatření B3.1: Včasné zajištění územně plánovací dokumentace pro lokality bydlení. Preference lokalit s kvalitním životním prostředím a také lokalit pro bydlení v blízkosti zón s významnými pracovními příležitostmi.**

Aktivita	B3.1.1. Pořízení Změn ÚPmB pro nové lokality bydlení
Popis aktivity	Pro nové lokality bydlení nad rámec stávajícího územního plánu zajistit možnost nové výstavby formou Změny ÚPmB.
Postup řešení	Vytipování významných lokalit rozvoje bydlení nad rámec platného územního plánu. Tyto lokality rozdělit do dvou skupin. První skupinu budou tvořit lokality, které jsou zařazeny v současnosti v pořizovaných změnách ÚPmB. U těchto lokalit zvážit, zda se u některé nejedná o strategickou lokalitu, která by zasluhovala samostatné pořízení. Druhou skupinu budou tvořit lokality, kde by pro vybrané strategické lokality mělo být neprodleně zahájeno pořízení Změny ÚPmB. Zpracování Zadání Změny ÚPmB (pořizovatel ÚPD – OÚPR MMB) Zpracování Změny ÚPmB (KAM)
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zahájení – ihned Pořízení a zpracování změny ÚPmB – cca 3 roky Pořízení a zpracování samostatné změny ÚPmB ve zkráceném režimu – cca 1,5 roku
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OÚPR MMB, KAM
Odhad nákladů	-
Nástroje	Územně plánovací dokumentace – Změna ÚPmB

**Opatření B3.2: Vymezení a příprava významných rozvojových lokalit pro výstavbu**

Aktivita	B3.2.1. Zpracování územních studií pro významné rozvojové lokality
Popis aktivity	Pro významné rozvojové lokality bydlení ve městě Brně využít stávající územní studie nebo pořídit a zpracovat nové územní studie. Územní studie, jako územně plánovací podklad, zajistí stanovení podrobných podmínek využití území a podmínek vlastní výstavby. Zároveň územní studie rozpracuje a navrhne řešení z hlediska majetkoprávních vztahů v území, navrhne dopravní a technickou obsluhu řešené lokality a navrhne základní ekonomickou bilanci zainvestování a realizaci nové výstavby.
Postup řešení	Vytipování významných lokalit rozvoje bydlení (v souladu s ÚPmB) sledovaných „Pracovní skupinou pro řešení překážek rozvoje bydlení“. Stanovení priorit a pořadí zpracování podrobnější dokumentace. Zpracování Zadání Územní studie pro nové lokality (pořizovatel ÚPD – OÚPR MMB). Výběr projektanta.
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zahájení – ihned Pořízení a zpracování územní studie – cca 1 rok
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OÚPR, KAM
Odhad nákladů	Územní studie – velikost řešené lokality = cena (cca 200-400 tis.)
Nástroje	Územně plánovací podklad – Územní studie Registrace do evidence územně plánovací činnosti v ČR v rámci lokálního aktualizčního systému – iLAS.

**Opatření B3.3: Příprava a zainvestování hlavních rozvojových lokalit bydlení páteří technickou a dopravní infrastrukturou.**

Aktivita	B3.3.1. Výstavba páteří technické a dopravní infrastruktury v rozvojových lokalitách bydlení.
Popis aktivity	Zpracování potřeb rozvojových lokalit s hlediskem technické a dopravní infrastruktury a postupná příprava jednotlivých sítí a komunikací k realizaci.
Postup řešení	Postupná příprava 9 stanovených prioritních lokalit pro rozvoj bytové výstavby, zpracování projektové dokumentace a návrh způsobu financování a realizace. Příprava a realizace investic s ročním objemem min. 300 mil. Kč. Nastavení pravidel příjmu od soukromých investorů formou poplatku za připojení na TI za každou nově budovanou bytovou i nebytovou jednotku.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OI a soukromými investory.
Odhad nákladů	10 000 000 Kč (náklady na PD), 300 000 000 Kč ročně na realizaci
Nástroje	FBV, rozpočet

**Opatření B3.4: Podpora soukromým investorům při zainvestování lokalit pro novou bytovou výstavbu páteřní technickou a dopravní infrastrukturou**

Aktivita	B3.4.1. Zpracování Urbanistické studie nebo architektonicko-urbanistické studie (město Brno popř. město Brno a soukromý subjekt/investor/vlastník pozemků v řešené lokalitě na základě Memoranda o spolupráci) na lokality, které jsou zcela nebo částečně v souladu s platným ÚPmB, ale jejich zastavění brání infrastrukturní nebo majetkové poměry.
Popis aktivity	Pro významné rozvojové lokality bydlení ve městě Brně pořídit a zpracovat urbanistické studie nebo architektonicko-urbanistické studie, které mohou být podkladem pro zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí, pokud je lokalita nebo její část v souladu s platným ÚPmB. Území, které není v souladu poté dořešit. Zpracovat Územní studii, která zajistí stanovení podrobných podmínek využití území a podmínek návaznosti další výstavby.
Postup řešení	Vytipování aktuálních lokalit rozvoje bydlení (v souladu s ÚPmB). Stanovení priorit a zpracování podrobnější dokumentace. Výběr projektanta dle postupu stanoveného v memorandu.
Termíny (časový harmonogram plnění)	Zahájení – ihned Memorandum, soutěž nebo souběžně zadaná zakázka popř. jiná forma dohodnutá v memorandu – cca 1 rok
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KAM ve spolupráci s BO, OI, OÚPR
Odhad nákladů	Urbanistická studie nebo architektonicko-urbanistická studie a související náklady – velikost řešené lokality = cena (cca 200 - 800 tis. Kč) Architektonická nebo urbanistická soutěž – velikost řešené lokality = cena (cca 200 – 800 tis. Kč)
Nástroje	Urbanistická studie nebo architektonicko-urbanistická studie jako podklad pro DÚR nebo územní studii.

### **Prioritní oblast C: Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami**

#### **Opatření C1.1: Zavedení efektivního systému řešení bezdomovectví a zpřístupnění bytového fondu domácnostem s nízkými příjmy vzhledem k nákladům na bydlení.**

<b>Aktivita</b>	<b>C.1.1.1. Zajištění krizového bydlení na přechodné období</b>
Popis aktivity	Zavedení chybějícího systémového opatření pro zabezpečení akutních potřeb obyvatel v krizových situacích.
Postup řešení	Vytipování objektu/objektů, zabezpečení finančních prostředků, rekonstrukce, nastavení podmínek a zahájení provozu, stěhování klientů – vše podléhá schvalovacím procesům v orgánech města. Realizace 1 projektu (Francouzská 83) do r. 2020.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>OSP a BO</b>
Odhad nákladů	<b>7 000 000 Kč</b>
Nástroje	<b>FBV.</b>

<b>Aktivita</b>	<b>C.1.1.2. Návazné bydlení pro klienty zařazené do programu dostupného bydlení</b>
Popis aktivity	Zajištění návazného bydlení v obecních bytech pro klienty z programu dostupného bydlení na Francouzské 42 v počtu min. 1/3 domácností ročně z obsazených bytových jednotek, za předpokladu získání osvědčení o schopnosti udržení bydlení.
Postup řešení	Provozovatel dostupného bydlení (CSS, p.o.) navrhuje každoročně klienty programu do bytů, uvolní se tak b.j. pro další žadatele do programu. Zajištění obecních bytů pro navržené domácnosti.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>OSP, CSS, p.o., BO</b>
Odhad nákladů	-
Nástroje	<b>Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna</b>

Aktivita	C.1.1.3. Průběžné vyhodnocování projektu Rapid re-housing a programu Housing first a zajištění návaznosti v případě, že se osvědčí z hlediska sociálního a ekonomického
Popis aktivity	Všechny projekty, které jsou nyní realizovány a věnují se bydlení, počítají s evaluací, závěrečným zhodnocením a cost-benefit analýzou
Postup řešení	Výsledky evaluace, komparace jednotlivých programů, udržitelnost bydlení pro klienty a finanční zátěže pro obec, na základě kterých vzniknou návrhy dalších opatření, systémových změn či návazných projektů
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP
Odhad nákladů	Hrazeno z projektů ESF
Nástroje	Evaluace, výzkum a z nich plynoucí doporučení

**Opatření C1.2: Zavedení systému prevence ztráty bydlení v rámci bytové správy a v součinnosti se sociální službou**

Aktivita	C.1.2.1. Realizace projektu Prevence ztráty bydlení
Popis aktivity	Realizace projektu města s dobrovolným zapojením 9 MČ, postaveného na včasné detekci dluhu a okamžitého zahájení vhodné sociální služby s dlužníkem.
Postup řešení	Na zpracování projektu se podílejí všichni partneři a MČ, 10/2017 schválení na MPSV. cíl ověřit strategii výhodnou jak pro město v podobě vyššího výběr nájemného, tak pro nájemníky, kteří budou mít větší šanci si udržet bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, 9 MČ, Drom, p.o.
Odhad nákladů	17 500 000 Kč (hrazeno z projektu)
Nástroje	Včasná detekce dluhu

Aktivita	<b>C.1.2.2. Informační kampaň pro všechny specifické skupiny obyvatel.</b>
Popis aktivity	Jednoduše a přehledně podané informace o tom, jaká mají obyvatelé práva a povinnosti a jaké jsou možné postihy nedodržování pravidel (například formou letáků vyvěšených v bytových domech nebo na setkáních s pracovníky sociální služby).
Postup řešení	Vytvoření schématu/rozcestníku, který shrne všechny přístupy k sociálnímu bydlení (prostupné bydlení, Housing first, sociální byty dle Pravidel atd.), vyvěšení na stránkách města a šíření různými komunikačními kanály
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>BO ve spolupráci s OSP a tiskovým oddělením</b>
Odhad nákladů	<b>50 000 Kč</b>
Nástroje	<b>Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan</b>

**Opatření C1.3: Strategické plánování sociálního bydlení na základě průběžného vyhodnocování potřeb**

Aktivita	<b>C.1.3.1. Analýza potřebnosti sociálního bydlení (analýza počtu a struktury osob v bytové nouzi) a průběžné vyhodnocování potřeb</b>
Popis aktivity	Zpracování analýzy potřebnosti sociálního bydlení je zásadním předpokladem pro budoucí plánování potřebných kapacit, ať už jde o byty nebo o počty a specializaci sociálních pracovníků, popř. dalších služeb a její zpracování do koncepce sociálního bydlení.
Postup řešení	Zadání analýzy a její zpracování, prezentace a informovanost veřejnosti
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2018</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>OSP - Garant lokální koncepce</b>
Odhad nákladů	<b>Hrazeno z projektu ESF</b>
Nástroje	<b>Sekundární využití dat z poslední doby a sběr nových dat dle zadávací dokumentace</b>

Aktivita	<b>C.1.3.2. Průběžné vyhodnocování potřeb sociálního bydlení prostřednictvím informačního systému</b>
Popis aktivity	Zavedení aplikace a nastavení způsobů průběžné aktualizace a sdílení údajů s možností filtrace potřebných informací a statistiky
Postup řešení	Zakázka pro OMI nebo externí společnost
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>Pro tříleté období 2018 – 2020 platí ustanovení Pravidel, počínaje rokem 2020 každý druhý rok</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	<b>OMI, OSP, BO</b>
Odhad nákladů	<b>-</b>
Nástroje	<b>PC programy</b>

Aktivita	<b>C.1.3.3. Vytvoření koncepce sociálního bydlení ve městě Brně</b>
Popis aktivity	Na základě schválených Pravidel, Strategie a realizovaných projektů sociálního bydlení ve městě Brně bude navržen systém sociálního bydlení a strategické nastavení průběžného zřizování sociálních bytů ve smyslu jejich rovnoměrného (vhodného) rozložení na území města.
Postup řešení	Návrh struktury a harmonogramu, zohlednění výsledků a dat projektů, analýz a metodik, které jsou průběžně realizovány, plán zřizování sociálních bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	1/2018 – 3/2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OSP
Odhad nákladů	Dle projektu, financováno z ESF
Nástroje	Pravidla pronájmu obecních bytů, strategie, analýzy, metodiky, doporučení MPSV

**Opatření C2.1: Zřizování obecních sociálních bytů formou vyčleňování části stávajícího bytového fondu, v rámci rekonstrukcí stávajících objektů a nové výstavby a jejich začlenění do přirozeného prostředí města.**

Aktivita	<b>C2.1.1. Zřizování sociálních bytů v rámci rekonstrukce a nové výstavby a jejich vhodné obsazení nájemníky.</b>
Popis aktivity	Část rekonstruovaného bytového fondu a část bytů z nové bytové výstavby bude přidělena do nájmu různým skupinám obyvatel.
Postup řešení	Postupné vytíповání objektů vhodných k rekonstrukci a lokalit pro novou výstavbu (město i MČ), vhodné nastavení financování a postupné rekonstrukce a výstavba s následným zřízením sociálních bytů za systémového nastavení vhodného obsazování bytů (pravidla desegregace a sociální mix jako např. studentské byty v sociálně vyloučené lokalitě apod.).
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP, vedení města
Odhad nákladů	-
Nástroje	Dotáčnické výzvy ITI a IROP, Pravidla pronájmu bytů, Strategický plán sociálního začleňování

**Opatření C2.2.: Výstavba bytových domů s pečovatelskou službou, bytových domů pro seniory a zřizování jednotek sdíleného bydlení pro seniory.**

Aktivita	C2.2.1. Zajištění péče o seniory na území statutárního města Brna ve vazbě na dokument přijatý v R7/ 102. schůze Rady města Brna konaná dne 21. 2. 2017
Popis aktivity	Zajištění dostatečné kapacity bydlení pro seniory – různé formy dle individuálních potřeb.
Postup řešení	Udržet seniora co nejdéle v jeho přirozeném prostředí na základě zohledňování příjmové situace, osamění nebo zhoršení zdravotního stavu. Propojování bytových, sociálních a zdravotnických služeb
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	OZ, BO, OSP
Odhad nákladů	-
Nástroje	Materiál schválený v R7/ 102 schůzi Rady města Brna konané dne 21. 2. 2017.

Aktivita	C2.2.2. Výstavba bytových domů pro seniory formou DPS a komunitního bydlení pro seniory.
Popis aktivity	Příprava a realizace 4 projektů bytových domů s bydlením pro seniory (Slatina - Bedřichovická 19, Brno-střed – Bratislavská 51, Brno sever – Cejl 75 a 77, DPS Vojtova).
Postup řešení	Výstavba nových objektů dle přijatého dokumentu a zjištěných potřeb (MMB eviduje 850 žádostí o byty v DPS).
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	250 000 000 Kč
Nástroje	FBV, Materiál schválený v R7/ 102 schůzi Rady města Brna konané dne 21. 2. 2017.

**Opatření C2.3: Vznik startovacích bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukci stávajícího bytového fondu.**

Aktivita	C2.3.1. Vznik nových startovacích bytů
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajímat jako startovací, zřizování nových startovacích bytů v nové výstavbě.
Postup řešení	Postupné zřizování startovacích bytů v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Do roku 2020 zřídit 50 nových startovacích bytů (30 BJ – Vojtova, 20 BJ v dalších projektech)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za	BO



realizaci	
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

**Opatření C2.4: Výstavba bytů pro mladé domácnosti za účelem stabilizace demografického vývoje.**

<b>Aktivita</b>	<b>C2.4.1. Vznik nových bytů pro mladé domácnosti</b>
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajímat jako byty pro mladé domácnosti, zřizování nových bytů pro mladé domácnosti v nové výstavbě.
Postup řešení	Postupné zřizování bytů pro mladé domácnosti v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Do roku 2020 zřídit 30 nových bytů pro mladé domácnosti (Valchařská 14 a 15 a další projekty).
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

**Opatření C2.5: Zajištění dostatečného počtu bezbariérových bytů.**

<b>Aktivita</b>	<b>C2.5.1. Vznik nových bezbariérových bytů.</b>
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajímat jako bezbariérové byty, zřizování nových bezbariérových bytů v nové výstavbě.
Postup řešení	Postupné zřizování bezbariérových bytů v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Do roku 2020 zřídit 35 nových bezbariérových bytů (Cejl 75 a 77, Plynárenská 8, Mostecká 12, Křenová 47 a další projekty)
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

**Opatření C2.6: Vznik sociálních bytů v nové výstavbě nebo rekonstrukcí stávajícího bytového fondu.**

<b>Aktivita</b>	<b>C2.6.1. Vznik nových sociálních bytů.</b>
Popis aktivity	Vytipování takových bytových jednotek, které by bylo možné pronajímat jako sociální, zřizování nových sociálních bytů v nové výstavbě, v rekonstruovaných objektech a ve stávajících obecních domech.
Postup řešení	Postupné zřizování sociálních bytů v rámci nové výstavby a v rekonstruovaných objektech. Ročně zřídit min. 30 nových sociálních bytů.
Termíny (časový harmonogram)	2020

plnění)	
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, OSP
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci jednotlivých projektů
Nástroje	FBV

**Opatření C2.7: Podpora výstavby dalších inovativních forem bydlení.**

Aktivita	<b>C2.7.1. Zřizování sdíleného bydlení pro seniory, zdravotní sestry, mladé lidi, pro potřeby města,...</b>
Popis aktivity	Vyhodnocení pilotních projektů (senioři, mladí lidé, zdravotní sestry) a realizace dalších projektů ve vhodných lokalitách.
Postup řešení	Zřizování jednotlivých projektů dle potřeb cílových skupin. Nutné uspokojit prioritně potřeby brněnských nemocnic (cca 20 bytů). Zřízení min. 1 pilotního projektu sdíleného bydlení pro mladé Zřízení min. 1 projektu sdíleného bydlení pro seniory. Rašínova - využít bytů pro delší nájmy za účelem zisku.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO ve spolupráci s OSP, CSS p.o.
Odhad nákladů	<b>25 000 000 Kč</b>
Nástroje	FBV

**Opatření C2.8: Aktivní spolupráce se soukromými investory a s bytovými družstvy s cílem využít všechny možnosti výstavby pro ostatní osoby se specifickými potřebami včetně nastavení podmínek výstavby.**

Aktivita	<b>C2.8.1. Nastavení základních podmínek spolupráce veřejného a soukromého sektoru – soukromých investorů i družstev.</b>
Popis aktivity	Vytvoření souboru pravidel a podmínek, za kterých soukromí investoři a družstva dosáhnou na podporu ze strany města. Stanovení forem a objemu podpůrných prostředků.
Postup řešení	Vypracování konceptu výše uvedených pravidel, konzultace v rámci MMB, s nezávislými odborníky i soukromým sektorem, následně uvedení do praxe.
Termíny (časový harmonogram plnění)	<b>2020</b>
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	<b>2 000 000 Kč</b>
Nástroje	FBV, zapojení soukromých investorů včetně bytových družstev do realizace bydlení pro osoby se specifickými potřebami

## **Prioritní oblast D: Spolupráce s obyvatelstvem a jinými subjekty**

### **Opatření D1.1: Realizovat kroky vedoucí ke zvýšení atraktivity nájemního bydlení.**

Aktivita	D1.1.1. Reklamní kampaň pro propagaci nájemního bydlení.
Popis aktivity	Realizace reklamní kampaně ve spolupráci s externí společností.
Postup řešení	Zveřejňování informací o jednotlivých projektech a informování zejména mladé veřejnosti o možnosti získat obecní bydlení
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

Aktivita	D1.1.2. Zveřejnění celoměstské databáze volných bytů jednoduchou a atraktivní formou
Popis aktivity	Vyhodnocení nových pravidel pronájmu a zavedení celoměstské databáze.
Postup řešení	Vytvoření seznamu volných obecních bytů a jeho pravidelná aktualizace. Zveřejnění jednotné celoměstské databáze volných obecních bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Stávající Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna

### **Opatření D1.2: Posílit bezproblémové a bezpečné užívání bytů v bytových domech.**

Aktivita	D1.2.1. Informační kampaň pro obyvatele bytových domů.
Popis aktivity	Jednoduše a přehledně podané informace o tom, kam se obracet v případě problému (například formou letáků vyvěšených v bytových domech).
Postup řešení	Prostřednictvím dostupnosti správce bytového fondu, funkcí domovníka v bytových domech, sociální prací, atd. posílit bezpečné užívání bytů.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2019
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ, OSP
Odhad nákladů	50 000 Kč
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

Aktivita	D1.2.2. Zavádění funkce domovníka ve větších bytových domech, zejména v problémových lokalitách.
Popis aktivity	Zavádění funkce domovníka při celkové rekonstrukci BD. Zřízení domovníckých bytů.
Postup řešení	Při rekonstrukci obecních bytových domů i v rámci nové výstavby po dohodě s budoucími správci zřizovat domovnícký byt a zavádět funkci domovníka.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, MČ
Odhad nákladů	Financování řešeno v rámci projektů
Nástroje	Nově realizované projekty

### **Opatření D1.3: Zlepšit informovanost veřejnosti v oblasti bydlení.**

Aktivita	D1.3.1. Informační kampaň pro veřejnost (reklamní agentura).
Popis aktivity	Realizace informační kampaně, např. externí reklamní agenturou. Různé informační kanály pro různé cílové skupiny (facebook, zpravodaje MČ, plakátovací plochy, MHD apod)
Postup řešení	Informovat veřejnost o zkušenostech získaných při realizaci pilotních projektů, o možnosti pronájmu a výměny obecního bytu, o přípravě na stárnutí pomocí.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM, MČ
Odhad nákladů	100 000 Kč
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

### **Opatření D1.4: Komunikace s veřejností a její participace při přípravě a realizaci projektů v oblasti bydlení.**

Aktivita	D1.4.1. Uspořádání participačních setkání, předcházející informační kampaň, komunikace prostřednictvím internetové platformy, snaha o otevřenost.
Popis aktivity	Realizace informační kampaně - různé informační kanály pro různé cílové skupiny (facebook, zpravodaje MČ, plakátovací plochy, MHD apod.). Realizace participačních setkání za účasti odborníků různých profesí (zaměstnanci BO, KAM, architekti, urbanisti, sociologové,...).
Postup řešení	Informovat veřejnost o připravovaných projektech v oblasti bydlení.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	BO, KAM
Odhad nákladů	100 000 Kč
Nástroje	Rozcestník, web, letáky, sociální média, Metropolitan

**Opatření D2.1: Aktivnější role města při jednání o rozvoji bydlení se soukromými investory, bytovými družstvy a MČ, uchopení role mediátora.**

Aktivita	D2.1.1. Organizace informačních setkání s vedením města Brna (BO).
Popis aktivity	Informování zástupců všech výše uvedených subjektů o vznikající Strategii bydlení města Brna a nově vznikajících možnostech výstavby.
Postup řešení	Metodická setkávání MČ a města každé 2 měsíce. Průběžná spolupráce s ABRASST.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědností za realizaci	BO, PS odstraňování překážek rozvoje bydlení, OÚPR, KAM
Odhad nákladů	-
Nástroje	ÚPmB

**Opatření D2.2: Rozšíření spolupráce s neziskovými organizacemi za účelem zlepšení informovanosti jejich klientů.**

Aktivita	D2.2.1. Organizace informačních schůzek pro neziskové organizace, jejich aktivní oslovování ze strany města.
Popis aktivity	Pravidelná setkávání min. 1x ročně za účelem předávání informací z obou stran.
Postup řešení	Na základě aktuálních potřeb bude zajištěno setkání neziskových organizací se zástupci BO a OSP.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědností za realizaci	OSP, BO
Odhad nákladů	-
Nástroje	Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, Strategický plán sociálního začleňování města Brna 2016 - 2019

**Opatření D2.3: Spolupráce s obcemi v rámci Brněnské metropolitní oblasti za účelem koordinace v oblasti rozvoje bydlení vedoucí k udržitelnému rozvoji kompaktních a polyfunkčních sídel.**

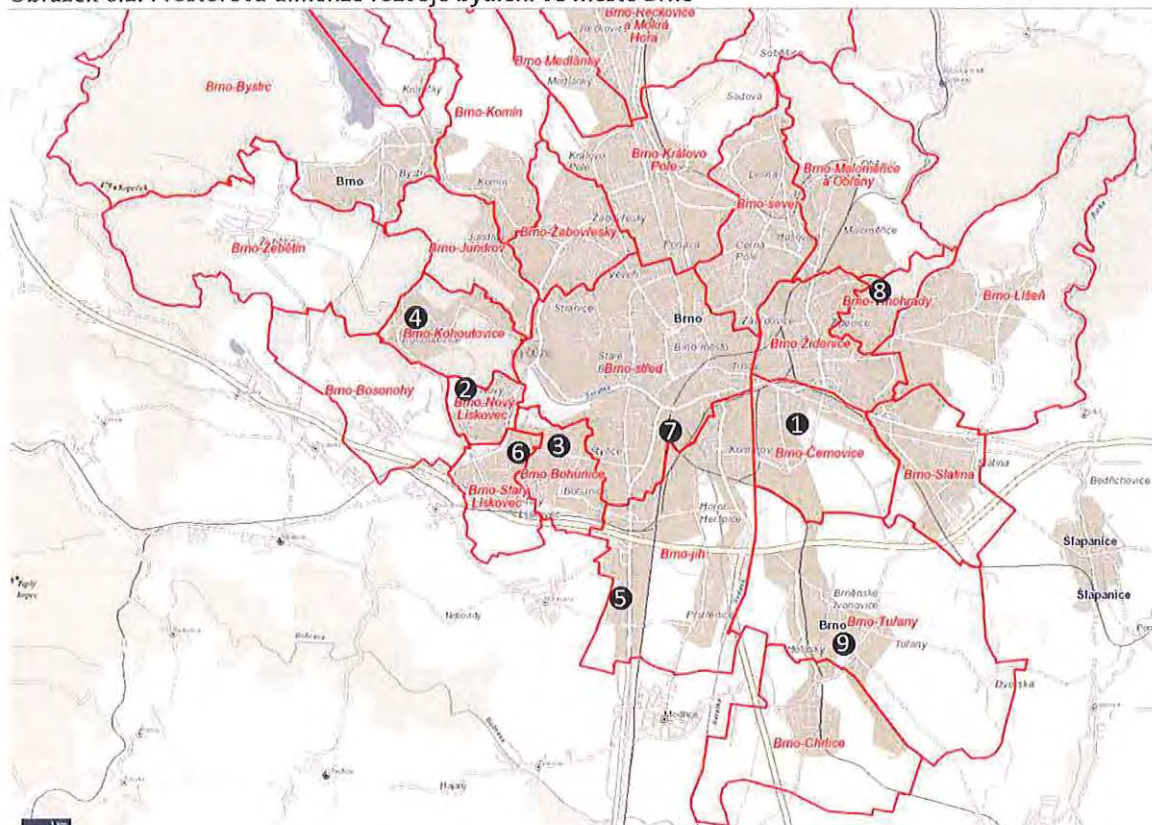
Aktivita	D2.3.1. Organizace informačního setkání zástupců obcí z BMO s vedením města Brna (BO)
Popis aktivity	Informování zástupců obcí z BMO o dané problematice a vznikající Strategii bydlení města Brna.
Postup řešení	Průběžná spolupráce
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KNPSC
Odhad nákladů	-
Nástroje	Strategie města 2050, ITI

Aktivita	D2.3.2. Vytvoření interní sdílené internetové platformy za účelem výměny informací mezi městem Brnem a obcemi v BMO.
Popis aktivity	Platforma pro jednoduchou, spolehlivou a rychlou výměnu informací.
Postup řešení	Bude vytvořena interní sdílená platforma.
Termíny (časový harmonogram plnění)	2020
Vymezení zodpovědnosti za realizaci	KNPSC
Odhad nákladů	100 000 Kč
Nástroje	Strategie města 2050, ITI

## 6 Rozvojové lokality

Pro podporu výstavby bytů na území města Brna bylo vybráno 9 lokalit s vymezenými plochami pro bydlení, u kterých se město chce aktivně zapojit a připravit je pro developery, jelikož v současné době nejsou zasítovány technickou a dopravní infrastrukturou.

Obrázek 6.1: Prostorová dimenze rozvoje bydlení ve městě Brně



### Rozvojové lokality

1. Černovice „Na Kaménkách“
2. Nový Lískovec, Kamenný vrch II
3. Červený kopec – Kejbaly
4. Kohoutovice – stavební dvůr
5. Moravské lány
6. Zápavní brána
7. Jižní centrum
8. Pod Hády
9. Tuřany, za ul. Rolencova

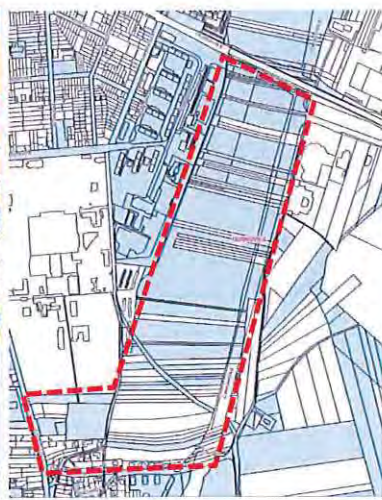
## Lokalita č. 1: ČERNOVICE „NA KAMÉNKÁCH“

- MČ Brno – Černovice, k. ú. Černovice, cca 25,7 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 25,7 ha

Předpokládaná kapacita výstavby: cca 2 700 b.j. v BD a 190 RD, obchodní, administrativní a veřejné prostory

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa, ochranné pásmo letiště Brno-Tuřany

**Aktuálně:** V roce 2017 proběhla urbanistická soutěž a v návaznosti na soutěž je zadána územní studie jako podklad pro změnu ÚPmB

Vlastnictví pozemků:

Velká část pozemků je v majetku města, většinu soukromých pozemků vlastní spol. IMOS development

Plochy stavební, návrhové:

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,4 – 0,8 - 14,8 ha

SO (smíšené plochy obchodu a služeb) - 0,65 ha

OS (veřejná vybavenost, školství) - 1,1 ha

Plochy nestavební - volné:

ZP (parky), ZO (ostatní městská zeleň), Územím probíhá trasa biokoridoru ÚSES a biocentrum ÚSES

Hlavní problémy v území:

Bytová výstavba je podmíněna realizací podmiňujících investic, kterými se lokalita připojí na celoměstské systémy TI – dopravní připojení, vodovod, kanalizace, přeložka STL plynovodu



## Lokalita č. 2: NOVÝ LÍSKOVEC, KAMENNÝ VRCH II

- MČ Brno – Nový Lískovec, k. ú. Nový Lískovec, cca 16,1 ha

Územní plán

Majetkové vztahy

Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 16,1 ha

Předpokládaná kapacita výstavby: 550 b.j. v BD a 130 RD, z toho 1. etapa – 240 b.j. v BD

I. etapu výstavby lze realizovat bez změny ÚPmB a bez realizace podmiňují investice

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2009)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

**Aktuálně:** zařazeno mezi strategické projekty města

Probíhá aktualizace územní studie, mapování majetkoprávních vztahů, příprava investičního záměru zkapacitnění kanalizace

43. soubor změn (připravuje se Návrh)

Vlastnictví pozemků:

Velká část pozemků v I. etapě je v majetku města, část pozemků ve II. a III. etapě je soukromých

Plochy stavební, návrhové:

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,4

BO (plochy všeobecného bydlení), IPP 1,1

Celkem: 8,3 ha

Plochy nestavební - volné:

ZP (parky), ZO (ostatní městská zeleň), KV (krajinná zeleň všeobecná)

Hlavní problémy v území:

Bytová výstavba je podmíněna realizací podmiňující investice – zkapacitnění dešťové kanalizace a změna ÚPmM pro II. a III. etapu

### Lokalita č. 3: ČERVENÝ KOPEC – KEJBALY

- MČ Brno – Bohunice, k. ú. Bohunice, cca 21,25 ha

Územní plán

Majetkové vztahy

Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 21,25 ha

Předpokládaná kapacita výstavby: 245 b.j., z toho 120 b.j. v 8 BD, 40 b.j. ve 4 terasových domech, 85 RD

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2005)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

#### **Aktuálně:**

Lokalita je připravována k zainvestování v rámci mezinárodního projektu URBACT III.

#### Plochy stavební, návrhové:

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,3 - 10,3 ha

#### Plochy nestavební - volné:

ZR (rekreační zeleň)

#### Hlavní problémy v území:

Bytová výstavba ve východní části spádující do lokality Vídeňská je podmíněna rekonstrukcí a zkapacitněním stávající kanalizace na ul. Vídeňská, západní část svažující se k ulici Kamenice může být napojena do systému kanalizace budované v rámci Kampusu Bohunice, dále vyřešením dopravního napojení a změnou ÚPmM na základě výsledků zpracovávané urbanistické studie, primárně bude oblast dopravně napojena v ulici Kamenice.

## Lokalita č. 4: KOHOUTOVICE – STAVEBNÍ DVŮR

- MČ Brno – Kohoutovice, k. ú. Kohoutovice, cca 5,5 ha
- Oblast bývalého stavebního dvora, když se stavělo sídliště

Územní plán

Majetkové vztahy

Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 5,5 ha

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994), Regulační plán (2002)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2010)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

**Aktuálně:** Zpracování návrhu pokynů pro úpravu existujícího Návrhu a jejich předložení Zastupitelstvu města Brna k projednání a schválení.

### Plochy stavební, návrhové :

BC (plochy čistého bydlení), IPP 0,4 – 0,8 - 1,94 ha

SO (smíšené plochy obchodu a služeb) - 0,65 ha

OS (veřejná vybavenost, školství) - 1,1 ha

### Plochy nestavební - volné:

ZP (parky), ZO (ostatní městská zeleň)

### Hlavní problémy v území:

Navržené řešení dle Územní studie z roku 2010 není promítnuto do ÚPmB

## Lokalita č. 5: MORAVANSKÉ LÁNY

- MČ Brno – jih, k. ú. Dolní Heršpice, Přízřenice, cca 41,5 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 41,5 ha

Předpokládaná kapacita výstavby: cca 700 b.j. převážně v RD

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie (2009)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

**Aktuálně:** pořizována změna ÚPmB č. B36/15-0 zařazená ve 43. souboru, změna má schválené Zadání.

Plochy stavební, návrhové:

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 1,4 (na severu území) - 0,44 ha

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 1,4 (na severu území) s vyznačeným hlukově zatíženým územím na části plochy - 0,63 ha

Bydlení čisté (BC) s IPP 0,4 - 8,28 ha

Bydlení čisté (BC) s IPP 0,4 - 10,73 ha

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 0,4 - 5,25 ha

Bydlení všeobecné (BO) s IPP 0,7 (na jihu území) - 0,76 ha

Hlavní problémy v území:

Složitě majetkové poměry, hluk z komunikace, nákladnost vybudování kanalizace, zajištění příčného propojení lokalitou ve V-Z směru (dle řešení Územní studie z roku 2009)

## Lokalita č. 6: ZÁPADNÍ BRÁNA

- MČ Brno – Starý Lískovec, k. ú. Starý Lískovec, cca 9,6 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 9,6 ha

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Východní část pozemků je z velké části ve vlastnictví firem ZÁPADNÍ BRÁNA BRNO a.s. a SPNK 6 s.r.o.

Další podklady: majetkové poměry, hluková mapa, dokumentace k tramvajové trati, situace objektu PaR na protilehlé straně

**Aktuálně:** V řešeném území bude vedena tramvajová trať v tunelu, již je vydáno platné ÚR.

Je schválena pracovní skupina a bude zahájena práce na studii formou pracovního dialogu.

Plochy stavební, návrhové:

BC (bydlení čisté), IPP 2,4

SJ (smíšená jádrová), IPP 3,5

SJ (smíšená jádrová), IPP 2,4

SJ (smíšená jádrová), IPP 2,0 – 3,5

Celkem: 7,16 ha

DP (významná parkoviště)

Plochy nestavební - volné:

ZO (plochy ostatní městské zeleně)

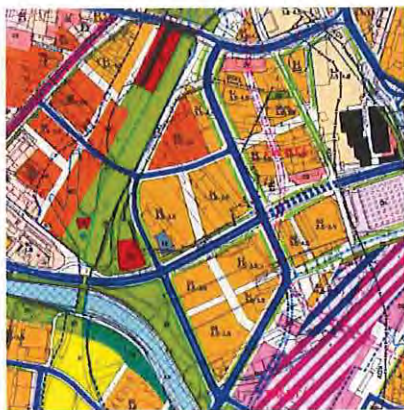
Hlavní problémy v území:

Doprava, komunikace již nyní kapacitně nestíhají ranní a odpolední špičky, nedostatek parkovacích míst v širší lokalitě, hluk od ulice Jihlavská

## Lokalita č. 7: JIŽNÍ CENTRUM

- MČ Brno – střed, k. ú. Trnitá, Staré Brno cca 55 ha

Územní plán



Majetkové vztahy



Ortofotomapa



Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie Jádrová oblast Jižního centra – dopracování (2013)

### Hlavní problémy v území:

Záplavové území, rozvoj závisí na rozhodnutí o poloze ŽUB, podklady zpracované v r.2016 – urbanistická mezinárodní soutěž na Jižní centrum při variantě Petrov, OÚPR zadal územní studii na variantu Řeka

## Lokalita č. 8: POD HÁDY

- MČ Brno – Maloměřice a Obřany, k. ú. Maloměřice, cca 5,7 ha



Územně plánovací **dokumentace**: Územní plán (1994)

Územně plánovací **podklady**: ÚAP (aktualizace 2016), Územní studie Maloměřice – Pod Hády (2007)

Změna ÚPmB za účelem navýšení IPP

Lokalita je zcela v soukromém vlastnictví

### Plochy stavební, návrhové:

BO (bydlení všeobecné), IPP 0,8

BO (bydlení všeobecné), IPP 0,3

ÚS z roku 2007 prověřila možnosti rozvoje města Brna a MČ Maloměřice v oblasti mezi vlakovým seřadovacím nádražím a bývalým lomem Hády v území o rozloze 120 ha

## Lokalita č. 9: TUŘANY, ZA UL. ROLENCOVOU

- MČ Brno – Tuřany, k. ú. Holásky, cca 30 ha

Územní plán

Majetkové vztahy

Ortofotomapa



Celková plocha lokality: cca 30 ha

Územně plánovací dokumentace: Územní plán (1994)

Územně plánovací podklady: ÚAP (aktualizace 2016), ÚS „MČ Tuřany – návrh“ (atelier ERA, 03/2006), byla podkladem pro změnu ÚPmB, (promítnuta od roku 2009)

Další podklady: DTMB, majetkové poměry, hluková mapa

Aktuálně: Navrhované změny ÚPmB nejsou pořizovány.

### Plochy stavební:

BC (čisté bydlení), IPP 0,2 – 0,4 - 4,4 ha

BO (všeobecné bydlení), IPP 0,4 - 0,8 - 8,74 ha

SO (smíšené obchodu a služeb), IPP 0,6 – 1,2 - 3,7 ha

OS (veřejná vybavenost, školství) - 0,2 ha

### Plochy nestavební - volné:

ZP (parky)

ZO (ostatní městská zeleň)

ZR (zeleň krajinná rekreační)

### Hlavní problémy v území:

Složité majetkové vztahy, nezájem soukromých vlastníků o prodej pozemků, proto do lokality zatím žádný investor nevstoupil



## 7 Mechanismy řízení a vymezení zodpovědnosti

V průběhu roku 2014 a 2015 byly ve spolupráci s městskými částmi, aktualizovány vybrané základní údaje Generelu bydlení města Brna. V roce 2017 byla zpracována Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna, v roce 2017 byla zpracována i Evaluace Strategie pro Brno a dalších strategických dokumentů města Brna z oblastí kvality života.

Vyhodnocení dosavadní STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA (zpracované v roce 2001 a aktualizované v roce 2009) a Východiska z analytické části Strategie bydlení města Brna byly použity jako základní podklady pro tvorbu návrhu STRATEGIE BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030. Dále zpracovatel v úzké součinnosti s BO MMB při zpracování konceptu vycházel ze stávající situace v oblasti bydlení v městě Brně, ze stávajících koncepčních materiálů schválených na národní úrovni, a to z Koncepce bydlení ČR, schválené vládou dne 13.7. 2011 (Usnesení vlády č. 524), která byla zpracována Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení a z Koncepce sociálního bydlení ČR na období 2015-2025, schválené v říjnu 2015, zpracované Ministerstvem práce a sociálních věcí ve spolupráci s ÚV, MMR a odbornými pracovními skupinami, která stanovuje základní rámec pro sociální bydlení a vytváření sociálního bytového fondu. Významnou roli při sestavení vize, cílů, prioritních oblastí a zejména opatření hrála současná situace v oblasti bydlení, výsledky diskusí Pracovní skupiny pro vznik Strategie bydlení, která se se zpracovatelem scházela od května roku 2017. Zásadní byly podněty ze strany Řídícího výboru pro vznik Strategie bydlení.

Na základě výše uvedených materiálů a informací byl stanoven primární cíl a další cíle, poté byla navržena opatření, která by měla dospět ke zlepšení stávajícího stavu. Dále byly specifikovány dostupné nástroje z úrovně státu a nástroje z úrovně města.

Aby bylo možno řídit politiku bydlení ve městě Brně v souladu s formulovanou STRATEGIÍ BYDLENÍ MĚSTA BRNA 2018-2030, je nezbytné průběžně a soustavně sledovat (monitorovat) za pomoci stanovených indikátorů stav realizace jednotlivých opatření vedoucích k zamýšleným cílům. Z toho důvodu budou probíhat 2 x ročně jednání zástupců BO MMB a pracovní skupiny.

Formulovaná opatření musejí být periodicky vyhodnocována a předkládána samosprávným orgánům města. Proto každé tři roky bude Bytovým odborem MMB ve spolupráci s městskými částmi a pracovní skupinou provedeno dílčí vyhodnocení stanovených úkolů a cílů obsahující nejen aktuální stav realizace Strategie bydlení, ale i návrhy případných korekcí dalšího postupu včetně zdůvodnění.

Každé tři roky bude Bytovým odborem MMB provedeno vyhodnocení zpracovaného akčního plánu a bude připraven nový akční plán na další období, který bude předložen samosprávným orgánům města. V roce 2020 bude připraven Akční plán na období 2021 – 2024, v roce 2024 bude připraven Akční plán na období 2025 – 2027 a v roce 2027 bude připraven Akční plán na období 2028 – 2030.

Po 6 letech – v roce 2024 by měla být Strategie bydlení vyhodnocena jako celek. V rámci průběžné evaluace je důležité získat informace i od obyvatel města, z toho důvodu by se v šestiletých intervalech měly realizovat pravidelné sběry dat, a to sociologické šetření spokojenosti s bydlením v Brně a v oblasti zájmu o nájemní bydlení v Brně.

Na základě evaluace budou dle aktuálních potřeb rozvoje oblastí bydlení ve městě Brně cíle v rámci prioritních oblastí předefinovány tak, aby bylo možné dosáhnout ve stanoveném období do roku 2030 v maximální míře stanovené vize a cílového stavu pro oblast bydlení ve městě Brně. Výstup bude předložen samosprávným orgánům města.

## 8 Seznam zkratk

<b>BD</b>	Bytový dům
<b>BJ</b>	Bytová jednotka
<b>BMO</b>	Brněnská metropolitní oblast
<b>BO</b>	Bytový odbor
<b>CSS p.o.</b>	Centrum sociálních služeb, p.o.
<b>DPS</b>	Dům s pečovatelskou službou
<b>DÚR</b>	Dokumentace k územnímu řízení
<b>ESF</b>	Evropský sociální fond
<b>FBV</b>	Fond bytové výstavby
<b>FRB</b>	Fond rozvoje bydlení
<b>FRBmB</b>	Fond rozvoje bydlení města Brna
<b>IPRM</b>	Integrovaný plán rozvoje města
<b>IROP</b>	Integrovaný regionální operační program
<b>ITI</b>	Integrované teritoriální investice
<b>JMK</b>	Jihomoravský kraj
<b>KAM</b>	Kancelář architekta města
<b>KNPSC</b>	Kancelář náměstka primátora pro oblast Smart city
<b>MČ</b>	Městská část
<b>MHD</b>	Městská hromadná doprava
<b>MMB</b>	Magistrát města Brna
<b>MMR</b>	Ministerstvo pro místní rozvoj
<b>MPO</b>	Ministerstvo průmyslu a obchodu
<b>MPSV</b>	Ministerstvo práce a sociálních věcí
<b>MŽP</b>	Ministerstvo životního prostředí
<b>OI</b>	Odbor investiční
<b>OMI</b>	Odbor městské informatiky
<b>ORF</b>	Odbor rozpočtu a financování
<b>ORP</b>	Obec s rozšířenou působností
<b>OSM</b>	Odbor správy majetku
<b>OSP</b>	Odbor sociální péče
<b>OÚPR</b>	Odbor územního plánování a rozvoje
<b>PD</b>	Projektová dokumentace
<b>RMB</b>	Rada města Brna
<b>SpB</b>	Strategie pro Brno 2050
<b>TI</b>	Technická infrastruktura
<b>ÚMČ</b>	Územní městská část
<b>ÚPD</b>	Územně plánovací dokumentace
<b>ÚPmB</b>	Územní plán města Brna
<b>VHČ</b>	Vedlejší hospodářská činnost
<b>ZMB</b>	Zastupitelstva města Brna

## **MMB/0332333/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*V průběhu procesu projednávání návrhu Územního plánu města Brna bylo dohodnuto a následně projednáno v Radě města Brna, že bude upraven text výroku u karet rozvojových lokalit většího rozsahu (rozlohou nad 10 ha, nad 1000 předpokládaných obyvatel podle textu Odůvodnění, kap. 5.8.2.1), které měly jako podmínku pro výstavbu vybudování kmenové stoky EI (případně její části) a rozšíření retenční nádrže Ráječek, že bude text upraven ve smyslu, že tato podmínka platí, pokud se hydrotechnickým výpočtem v rámci Generelu odvodnění města Brna neprokáže jinak. Tento výrok platí tedy i pro předmětnou lokalitu Ma-3. Pro posouzení možnosti výstavby další etapy v této lokalitě bude tedy nutné provedení hydrotechnického výpočtu a vyhodnocení ovlivnění zatížení vodního toku vypouštěným znečištěním. Zadání tohoto vyhodnocení bude předmětem dalších jednání v rámci Správy Generelu odvodnění města Brna.*

999



mmh1e57d2f5303

## ÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 24-06-2021

Č.j. MMB: 0332362

Příl:

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

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

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Brno - Bystrc

Katastrální území

Bystrc ( 611778 )

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Zn – 10 Žebětínský statek, B/r2

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 1 celkový počet stran všech příloh 1

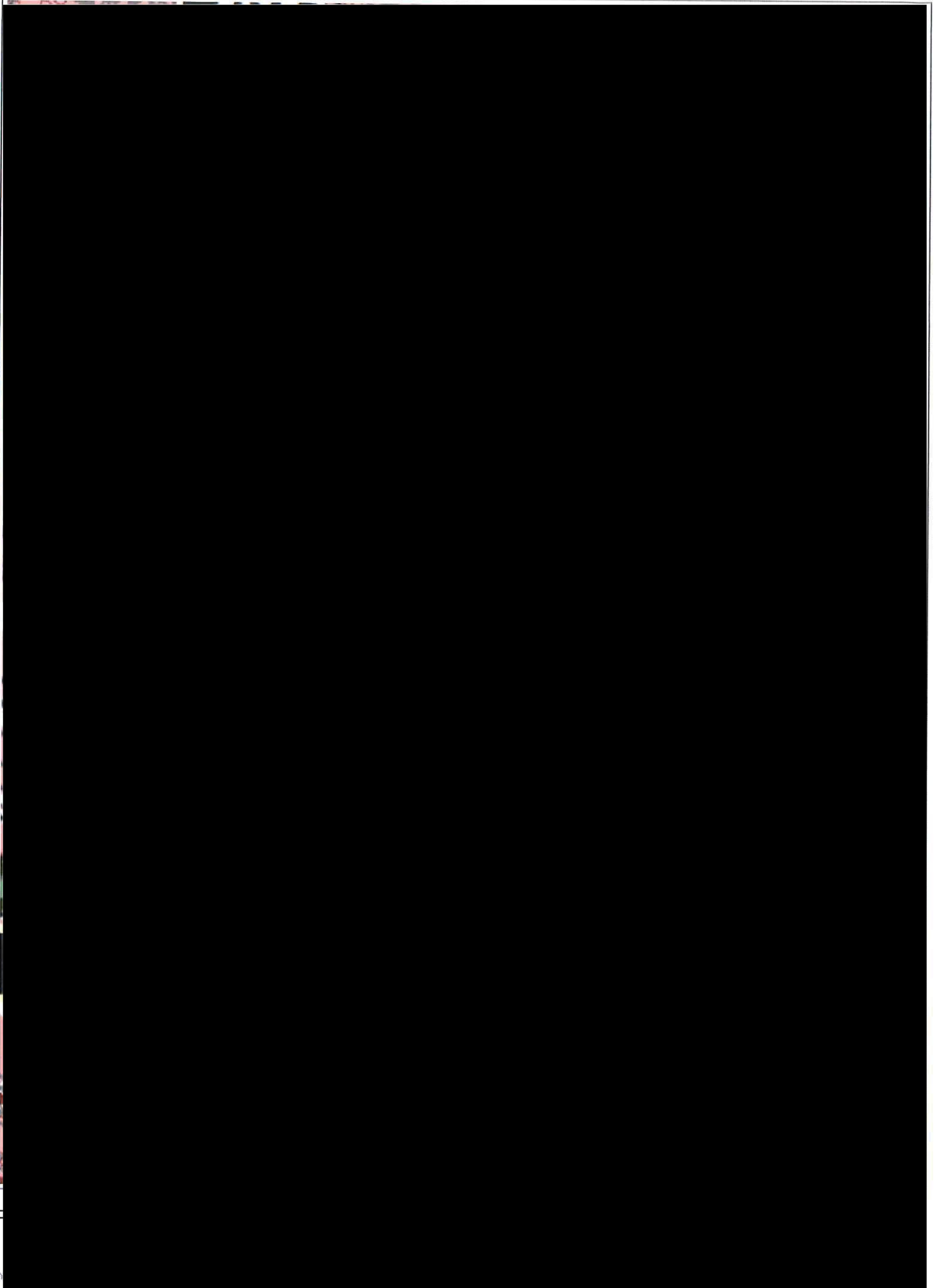
Dobrý den,

podávám námítku proti návrhu územního plánu města Brna (2021), kde je navržen zásah plochou veřejného prostranství do mého pozemku p.č. v k.ú. Bystrc na severozápadní straně pruhem širokým cca 8m přes celou šířku pozemku cca 26m tzn. plochou okolo 200m<sup>2</sup>.

Proti tomuto stavu se důrazně vymezuji a požaduji, aby návrh plochy veřejného prostranství v ÚPmB před mým pozemkem respektoval stávající parcelní hranice, nezasahoval do mého pozemku a ani ho nijak neobklopoval.

v Brně... dne 24.6.2021

Podpis: .....



## **MMB/0332362/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy veřejného prostranství v severozápadní části pozemku v majetku podatele, který je součástí rozvojové lokality Zn-10.*

*Dotčený pozemek je součástí přestavbové plochy bydlení B/r2 v území určeném k rezidenčnímu bydlení. Z vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území vyplývá povinnost vymežit na každé 2 ha zastavitelných ploch veřejné prostranství o rozloze min 1000 m<sup>2</sup>. Návrhové plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem splnění tohoto požadavku – budou sloužit jako rekreační zázemí pro navazující návrhové plochy bydlení. V dané rozvojové lokalitě se předpokládá umístění veřejného prostranství (přednostně na městských pozemcích) v blízkosti vstupu do území ze severu, tj. v ohybu ulice Kamechy.*

*Dotčené území je podmíněno zpracováním územní studie ÚS-12 Žebětínský statek. Ta podrobněji prověří komplexní řešení celého území – mimo jiné i umístění veřejných prostranství, jejich charakter a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu s důrazem na prostupnost územím (viz karta rozvojové lokality, příloha 1 závazné textové části). Tato studie bude sloužit jako aktuální územně plánovací podklad pro rozhodování v území.*

*Na základě výše uvedeného není možné námítce vyhovět.*

394



mmh1e57d2f5305

## NÁMITKA / PŘÍPOMÍNKA

NAZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsmo - nejsme\*) vlastníci pozemků a stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou

Katastrální území:

### Upřesnění obsahu námítky/přípomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/přípomínka)

Městská část

Brno-Žabovřesky

Katastrální území

Žabovřesky

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

rozvojová lokalita Zy – 3 Pod Palackého vrchem

### Text námítky/přípomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

**Námítka proti dopravnímu napojení rozvojové lokality Zy – 3 Pod Palackého vrchem z ulice Zákoutí**

**Odůvodnění:** Navrhované prodloužení komunikace Zákoutí pro automobilovou dopravu napojující výše uvedenou rozvojovou lokalitu zásadně a nevratně zhorší kvalitu a hodnotu bydlení ve stávajícím stabilizovaném území ulic Příkrá, Ostrá a Zákoutí. Namítám, že tímto postupem je jednoznačně porušena zásada rovného přístupu, kdy je navrhováno zhodnocení pozemků v uvedené rozvojové lokalitě na úkor neúměrného zatížení a zhoršení životních podmínek ve stávajících rodinných domech a tím i snížení jejich hodnoty. Rozvojová lokalita má řešeno dopravní napojení jednoznačně na úkor stabilizovaného území a obyvatel zde již bydlících. Dále namítáme, že navrhované řešení zcela opomíjí stávající prostorové možnosti a umístění trvalých staveb v území. Je nám známo, že toto řešení vychází ze zpracovaného územně plánovacího podkladu - Dopracování územní studie – územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem, která však nebyla řádně s veřejností projednána a proto námítku k předmětnému dopravnímu řešení uplatňujeme nyní.

Navrhujeme v rozvojové lokalitě Zy – 3 vymezenou plochu veřejného prostranství v její jihozápadní části ukončit obratištěm, nepropojovat s ulicí Zákoutí a Příkrá, a tuto část navrhovaného veřejného prostranství ponechat ve stabilizované ploše bydlení B/r2, tak jak je toto území řešeno v platném ÚPmB i ve všech třech variantách konceptu připravovaného územního plánu. Pěší propojení na stávající lesní cestu i případný průchod územím pro záchranný systém je možno realizovat i bez vymezení plochy veřejných prostranství v území, s odkazem na kapitolu 6.2. připravovaného ÚPmB, kdy lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám. Děkujeme za zpracování námítky.

V Brně dne 24. 6. 2021

Podpis:

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0332367/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Veřejná prostranství jsou zobrazena v grafické části ÚPmB 2.1. Hlavní výkres. Jsou zde zobrazovány zejména žádoucí prostupy územím a veřejná prostranství rovněž slouží k vymezení významných pěších tras a napojení území. Konkrétní podoba tohoto navrženého veřejného prostranství je záležitostí podrobnější projektové dokumentace záměru. Při jeho posuzování budou platit i obecné podmínky využití území (kapitola 6.2 závazné textové části), především, že záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území. Pro úplnost dodáváme, že ÚS „Dopracování územní studie – Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem“ (Pelčák, 2014) je platným územně plánovacím podkladem, pořízeným dle zákona. Zákon č. 183/2006 Sb. neukládá povinnost projednání územně plánovacích podkladů s veřejností. Jeho využití bylo schváleno jako podklad pro změnu územního plánu. Předmětná plocha veřejných prostranství není součástí veřejně prospěšných staveb, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zajištění prostupu územím je tedy podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Námítce se tedy nevyhovuje.



Statutární město Brno  
 Doručeno: 24.06.2021  
 MMB/0332518/2021  
 listy: přílohy:2  
 druh: 11/sv:



mmb1es7d2f5347

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Kounicova 67  
 601 67 Brno  
 ID DS: a7kbrnn

DS

NÁMITKY	
NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	<i>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání (2021)</i>
Identifikační údaje podatele	
Fyzická osoba	
Jméno, příjmení	[REDACTED]
Datum narození	[REDACTED]
Trvalé bydliště	[REDACTED]
E-mail tel. č.	[REDACTED]
a) Jsem občan/obyvatel města Brna b) Jsem občan/obyvatel města Brna	
Jsme spoluvlastníky bytové jednotky č. [REDACTED] v domě č.p. [REDACTED] na pozemku p.č. [REDACTED] a dále spoluvlastníky pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou, s podílem odpovídajícím podílu na nemovité věci, ve které je jednotka vymezena: Katastrální území Sadová parc. č. [REDACTED]	
Upřesnění obsahu námítky	
Městská část	Královo Pole
Katastrální území	Sadová
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	A) [REDACTED] B) [REDACTED] C) [REDACTED] D) [REDACTED] op [REDACTED]
Rozvojová lokalita	Sa-1

## Text námitek včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy příloh:

Počet příloh: .....1.....

celkový počet stran všech příloh.....3.....

A) Vznášíme námitku proti označení (zařazení) parcel č. [REDAKCE]

[REDAKCE] jako „V/a3/n“, tedy plocha veřejné vybavenosti s areálovou strukturou zástavby výškové úrovně 6-16m s lokální dominantou do 25m přednostně pro zdravotní a sociální péči.

Cílem námítky není bránit jakékoli výstavbě v lokalitě, ale stanovit jasnější regulativy pro takovou výstavbu s ohledem na již realizovanou zástavbu v lokalitě a poměry v okolí. S ohledem na **nevhodně povolenou zahuštěnou zástavbu vysokých bytových domů vybudovanou developery**, zejména mezi ulicemi Menšíkova a Jarmily Kurandové (kam ještě přibudou dva další nyní povolené bytové domy, další se aktuálně staví v ulici Zaječí hora a při ulici Kociánka), máme důvodnou obavu, že ve svahovitém terénu uvedených pozemků by se situace mohla při budoucí výstavbě opakovat, tedy že

- a) zástavba bude obdobně nevhodně zahuštěna nebo jinak koncentrována či předimenzována,
- b) zástavba bude umístěna blízko úzké komunikace pod naším domem,
- c) mezi stavbami budou vytvořeny velké plochy bez zeleně, vyplněné dlažbou nebo asfaltem (areálová výstavba; potřeba parkování ať už u případných zdravotnických zařízení či bytových domů),
- d) bude využita maximální možná výška 16 m již na horní straně svahu u stávající komunikace vedoucí k Domovu pro seniory, čímž by spodní strana výstavby mnohonásobně převýšila výšku 16m a výsledná stavba by byla neúměrnou hmotou v krajině. Také nelze vyloučit variantu, že by došlo k navázce k vyrovnání povrchu k výstavbě, čímž by se problém prohloubil, neboť by budoucí výstavba nevhodně čněla vůči svému okolí. K tomu navíc přibyla změna, kdy **výšková úroveň „3“ byla doplněna o možnost dominanty do 25m**. To by nejen zkazilo výhled na panorama města Brna, ale v takovém případě by nezbytně došlo k narušení soukromí všech obyvatel našeho domu, neboť na danou stranu jsou situovány nejvyužívanější části bytu, tj. obývací pokoje spojené s kuchyňským koutem, přičemž moderní architektura klade důraz na prosklené stěny nejen obývacích pokojů, což je i případ našeho domu.

Nejde zde jen o pozemky města Brna, na které byla zpracovávána (nezávazná) objemová studie (podle které mají stát pod naším domem bytové domy a domy s pečovatelskou službou), ale též k nám nejbližší pozemek p.č. [REDAKCE] ve vlastnictví ČR. Nelze totiž vyloučit, že stát, nebo město pozemek/pozemky v budoucnu prodají nebo jinak na nich umožní výstavbu developerům, aniž by následně město mohlo efektivně ochránit obyvatele před nadměrným vytížením daného území včetně výškových limitů, jak se to mnohde děje za stávajícího územního plánu.

Popsané situace a) až d) by ohrozily naše vlastnictví a snížily jeho hodnotu (nejen finanční, ale zejména tu nehmotnou spočívající ve výhledu na město a krajinu a v absenci pohledových imisí z jižní strany domu). A to jak blízkostí výstavby k našemu domu, tak zejména ztrátou výhledu na panorama města Brna, který má být z lokality Sadová chráněn navrhovaným územním plánem (viz dále). Protože se jedná o pozemky vzdálené jen přes úzkou silnici, vedla by případná výstavba v rámci výškového limitu „3“ včetně dominanty do 25m nezbytně:

- ke ztrátě soukromí (zmiňené prosklené obývací pokoje, jídelny, ložnice, balkony a terasy),
- k navýšení hlukové zátěže (v současnosti je hluková hladina neustále zatížena „pouze“ provozem z vytižené silnice Kociánka a z páteřní železniční trati na Tišnov),
- k významnému snížení dopravní bezpečnosti, neboť by se na krátkém úseku „potkávala“ v obousměrném provozu vozidla obsluhující Domov pro seniory (včetně vozidel integrovaného záchranného systému), vozidla směřující do nové soukromé výstavby nad Domovem pro seniory (v územním plánu označena jako „C/r2“), vozidla k budově K4, to vše s vozidly vyjíždějícími a najíždějícími do garáže našeho bytového domu a do nové plánované výstavby dle návrhu územního plánu (kde bude dána z logiky věci zvýšená doprava jak při větším počtu zdravotnických zařízení či jednoho velkokapacitního, nebo dokonce při výstavbě několika bytových domů) – to vše jen z pohledu vozidel, neboť chodci (ať už senioři či rodiny s dětmi) na tom budou v takovéto koncentraci dopravy daleko hůře i pokud budou vybudovány chodníky,
- ke ztrátě pohody bydlení (vše shora uvedené v koncentrované podobě včetně ztráty vzrostlé zeleně, která se na předmětných pozemcích v současné době nachází).

Nelze opomenout ani stavební ruch a imise při výstavbě (která bude s ohledem na rozsah území a s ohledem na návrhy využití území značně dlouhodobá) a z výstavby plynoucí omezení přístupu k jedinému výjezdu z garáže v domě (využívaného všemi obyvateli bytového domu), čímž by vznikaly dopravně kolizní nebezpečné situace ať už při výstavbě, tak i při následném užívání zahuštěné budoucí výstavby, případně také imise související s provozem nového kompaktního areálu (doprava, klimatizační jednotky, odpadové hospodářství ap.). Čím vyšší výšková úroveň, tím delší doba výstavby a větší zatížení území uvedenými negativy.

Domníváme se, že vzhledem k terénu a účelu veřejné vybavenosti by stačila **výšková úroveň 2, tj. 3-10 m**. Tato požadovaná výška je míněna od nejvyššího bodu budov ve svahu s tím, že by již nemělo být možno ji jakýmkoli výjimkami (nástavbami, střechami atd.) zvyšovat. Uvedená plocha je rozlehlá cca 27 tis. m<sup>2</sup>, neměl by tedy být problém umístit do ní dostatečné a přitom nepřehnané množství nižších staveb sloužících zdravotním a sociálním účelům, i při respektování ochranného pásma železniční dráhy. Zdravotní zařízení byla v minulosti běžně na sídlištích města Brna stavěna o dvou patrech, lze tedy na tuto „tradici“ navázat.

Důležitý argument pak spatřujeme ve stanovení **chráněných pohledů na vedutu města** (která je jako Městská památková rezervace Brno chráněna včetně jejího uplatnění v dálkových pohledech), kdy mezi významné vyhlídkové body byla vybrána **lokality Sadová**. Výhled na Brno je důležitou kulturní hodnotou, která v nemalé míře přispěla k tomu, že jsme se rozhodli bydlet v lokalitě Sadová v konkrétním domě. Kulturní hodnoty mají být při tvorbě územních plánů také chráněny a zohledněny. Námitky proti návrhu územního plánu jsou zákonem poskytnutých nástrojem k ochraně soukromého zájmu vlastníka. Tedy se předpokládá a **je legitimní, že můžeme jako vlastníci požadovat ochranu svých soukromých zájmů i v rámci veřejnoprávního procesu tvorby územního plánu**. Nemovitost jsme pořizovali s vědomím, že pod domem dojde k výstavbě „občanské vybavenosti“ (dle aktuálního územního plánu za účelem sociální péče). Bylo možné oprávněně předpokládat, že se má jednat o občanskou vybavenost pro rozvíjející se lokalitu Sadová, tedy kapacita odpovídající místním poměrům, příp. jako rozvoj sousedního Domova pro

seniory. Jestliže je však nyní navrhováno, aby lokalita byla určena pro zdravotnictví a v kombinaci s možností výšky do 16m, resp. s dominantou **do 25m**, zásadně to může ovlivnit naše vlastnictví co do pohody bydlení, se značným rizikem, že přijdeme o ceněný a chráněný výhled. Například při výstavbě zdravotnického zařízení/kliniky v podobě Bohunické nemocnice, což je schválně přehnaný příklad, ale právě tato nemocnice je v materiálech k návrhu územního plánu dávana za příklad dominanty. K zániku výhledu (a vzniku všech již uvedených negativ) by stačila stavba typu „Bílý dům“ na Žerotínově náměstí. Pokud má být Sadová skutečně místem chráněného pohledu, pak by bylo jediné logické, aby předmětná lokalita nesla výškové označení „2“. Nikde není definováno, že by měl chráněný pohled být dostupný pouze a jen z veřejného místa. Jestliže může čerpat kulturní hodnotu spočívající v chráněném pohledu na vedutu města celá veřejnost, pak my jako jednotlivci jsme součástí veřejnosti a nemůžeme být diskriminováni tím, že jsme vlastníky nemovitosti s krásným výhledem na Brno, že o něj můžeme přijít a chodit se dívat na Brno z ulice. Z textové části návrhu územního plánu nevyplývá, že by „místo pohledu“ mělo být na konkrétním místě, naopak je uvedena celá „Sadová“. Místo znázorněné v grafické části návrhu není veřejnosti fakticky přístupné (soukromé oplocené pozemky, oplocený areál Domova pro seniory) a ani není odůvodněno, proč by mělo být přesně v daném místě. Považujeme proto za závazné vymezení v textové části, tj. **celá Sadová**, tzn. i náš bytový dům. Není tím nijak zpochybněno právo vystavět v rozvojové lokalitě občanskou vybavenost, jen by neměla svými nadměrnými výškovými limity zasahovat do jiných chráněných obecných zájmů.

1

K případnému argumentu, že výškové označení a dominanta je možnost, která nemusí nastat a je možné se proti ní bránit v územním a stavebním řízení zásadně namítáme, že současná soudní judikatura hovoří v tom smyslu, že se vlastník musí o své zájmy starat již ve fázi pořizování územního plánu. Kromě toho je bohužel v Brně veřejně známou věcí, že se při povolování staveb tak úplně v souladu s územním plánem nestaví – viz. článek „*Developer sliboval péči o seniory, na kraji Brna však staví komerční byty*“, publikovaný 26.8.2020 na idnes.cz (článek tvoří přílohu tohoto podání). V něm je popsán případ plánovaného Alzheimer centra v Jehnicích, ze kterého developer již při výstavbě vytvořil klasické bydlení. Je přitom zmiňován jak starosta, který zjistil, že ani stavba samotná nedostála ve výsledku výškovým limitům (byly překročeny), tak i náměstkyně primátorky pro oblast bydlení, který k tomu uvedl: „*Obecně ani není možné, aby se pod rouškou zdravotnictví stavěly klasické byty. Je hrůza, co se v Brně děje a čeho se někteří developeři dopouštějí*“. Jako další veřejně známé příklady uvádíme projekt Dům svatá Anna na rohu ulic Hybešova a Leitnerova, projekt Hippokrates ve Vinařské ulici a konečně lze uvést i samotnou Sadovou, kdy podle stávajícího územního plánu jsou pozemky p.č. 10/10-17 určeny rovněž pro občanskou vybavenost-zdravotnictví, ale v navrhovaném územním plánu jsou již uvedeny jako stabilizovaná (!) plocha smíšená obytná, rezidenčního typu, neboť se tam staví rodinné domy. Přesně kvůli těmto případům máme oprávněnou obavu, že ve výsledku nebude lokalita využita k avizovanému účelu, ale bude developery přeměněna čistě na plochu bydlení s co největší kapacitou. Developeři z povahy své činnosti využívají plně kapacitu, kterou mají k dispozici, nelze očekávat, že by při výškovém limitu s možností až do 25m zvolili něco menšího. **Naopak, v případě stavby veřejné vybavenosti ve výškové úrovni „2“ je podle její specifikace „možnost u staveb, pro které je výraznější hmotové nebo výškové řešení obvyklé (např. škola, radnice, kostel), přesáhnout stanovenou výškovou úroveň za podmínky přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení**

1

založené městské krajiny“. To by umožnilo postavit stavbu občanské vybavenosti i nad výškový limit, pokud by splnila stanovené podmínky.

Máme zato, že naše námitka nebrání realizaci zamýšlené výstavby pro zdravotní a sociální péči. Žádáme pouze o ochranu našich oprávněných zájmů, které jsou obecné a odpovídají zájmům všech stávajících obyvatel minimálně na ulici Zaječí hora a Menšíkova, i těch budoucích, neboť se tu staví nové domy.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

Námitku podáváme také **proti zamýšlené areálové struktuře výstavby**, která by znamenala kompletní zánik momentálně vzrostlé husté zeleně nacházející se na uvedených pozemcích (při plném využití pozemků pro areálovou zástavbu), která nyní slouží široké veřejnosti nejen jako zelené „plíce“, ale jako rekreační oblast pro procházky. To není argument ve smyslu, že se nemá nic stavět, když tam něco zeleného roste, ale vzhledem k nedostatku jiné kompaktní veřejné zeleně v husté zástavbě lokality Kociánka by mělo být veřejným zájmem zachovat co nejvíce zelených ploch se vzrostlými keři a stromy, neboť ty se nedají plnohodnotně nahradit vysazením trávníku.

Areálovou strukturou výstavby by došlo k porušení zásad přijatých v ČR k zajištění zadržování vody v krajině, jakožto významného a žádoucího prvku v aktuálním i budoucím problému sucha v krajině. I z estetického a rekreačního hlediska by bylo vhodné zástavbu veřejné vybavenosti **kombinovat s velkým a rovnoměrně rozloženým podílem zeleně, nejméně 50%**, než se dočkat vybetonovaného zdravotního či jiného areálu. Pojem areálová struktura je totiž natolik obecný, že nezaručuje, že na dotčených pozemcích vznikne něco podobného, jako je vedlejší rozvolněný komplex Domova pro seniory (což je žádoucí). Žádáme proto o zvolení jiného typu struktury zástavby, který by byl obsahem zeleně a rozvolněním výstavby lépe harmonicky zapojen do stávajícího přírodního a krajinného prostředí, např. struktura zástavby volná, jakož i o omezení typu struktury uvedenými regulativy zeleně.

V této souvislosti také namítáme, že nově umístěvané budovy by v zájmu rozvolnění výstavby a ochrany našich shora uvedených zájmů neměly být situovány v bezprostřední blízkosti pod naším domem č.p. 130, ale s odstupem nejméně 10 m od vzdálenějšího okraje stávající komunikace pod domem, tj. směrem z kopce, s pásmem zeleně mezi komunikací a budoucí výstavbou.

Žádáme o zapracování uvedených regulativů.

- B) Námitku podáváme také **proti zařazení pozemků p.č. [redacted] do oblasti označené „B/v3“**, a to z důvodu výškové úrovně zástavby do 16m s dominantou 25m a rizika nežádoucího zahuštění zástavby. Reálně tyto pozemky nejsou tak velké, aby se tam vešly vysoké bytové domy. Spíše jsou vhodné pro rodinné domy, nebo nízké bytové domy s malým počtem bytů. Ačkoli dle platného územního plánu je pro tyto pozemky stanoven **index podlažních ploch (IPP) 0,7**, vzniká na ulici Zaječí hora při hranici s hlavní silnicí na ulici Kociánka další větší bytový dům. Již nyní je tak zřejmé, že dojde k neúměrnému zatížení oblasti těsně sousedící s hlavní a jedinou silniční komunikací ve směru na Soběšice a ke značnému zhoršení podmínek dopravy a bydlení stávajících obyvatel v okolí, a to nejen nás, ale i obyvatel celé Sadové. Nadále zbývají volné nezastavěné pozemky v těsném sousedství z obou stran našeho domu. Při zařazení těchto pozemků do výškové regulace „3“ bude

při následné výstavbě daná oblast neobyvatelná, neboť již nyní si stávající bytové a rodinné domy hledí tzv. „do oken“, a to jsou v akceptovatelné vzdálenosti od sebe. V rámci územního plánování a urbanismu určitě existují principy a zásady, které mají zajistit „životní prostor“ a důstojné bydlení stávajících obyvatel, aby se developeři nemuseli snažit vtěsnat bytové domy do jakkoli malé proluky či parcely, jako se to nyní bohužel v rámci Brna děje. Každý vlastník jakékoli věci je sice povinen strpět určitá omezení při výkonu svého vlastnického práva, ale uplatňuje se „*míra spravedlivé rovnováhy, mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce*“. Legitimní očekávání o možnosti využívání předmětu svého vlastnictví stejným způsobem, jako tomu bylo v okamžiku jeho nabytí. V daném případě jsme nabývali vlastnictví za situace, kdy IPP v našem okolí měl hodnotu 0,7, což se sice může změnit, ale změna by měla být spravedlivě přiměřená. Máme zato, že změna, která by umožnila ve stávající zástavbě vznik dalších staveb do výšky 16, resp. 25m, přiměřená není.

3

Domníváme se, že by danému prostředí lépe vyhovovalo **výškové označení 2, tj. 3-10 m bez dominanty** a struktura zástavby **rezidenční**. Navazovalo by to plynule na vedlejší navrhovanou oblast smíšeného bydlení „C/r2“ i na oblast trojúhelníku vymezeného ulicemi Zaječí hora-Menšíkova-Kociánka, kde je stabilizovaná plocha bydlení B/r2. Současně by měly být regulativy nastaveny tak, **aby nemohlo dojít ke shora popisovanému nežádoucímu zahuštění výstavby.**

Nemůžeme v tomto spoléhat na následné námítky v územním a stavebním řízení, neboť na základě architektonické podoby našeho bytového domu je již nyní jasné, že cokoli, co by převyšovalo 10 m a bylo postaveno v těsném sousedství domu (z obou stran) negativně zasáhne do vlastnického práva a omezí v užívání bytu a sníží pohodu bydlení naprosté většiny obyvatel bytového domu. V případě pozemků p.č. [redacted] dokonce i budoucí obyvatelé bytů, které se právě staví na pozemcích p.č. [redacted] jejichž budoucí vlastníci se nemohou nyní v rámci námitek bránit.

**Žádáme o zapracování uvedených regulativů.**

3

- C) Námítku podáváme proti zařazení pozemku p.č. [redacted] do kategorie „B/r2“, tedy oblast bydlení. Jedná se o městský pozemek, jehož větší část je v letošním roce realizována jako dočasné hřiště v rámci projektu města Brna „Dáme na Vás“. Nedlouho před začátkem realizace bylo v rámci stejného projektu dokončeno také dočasné hřiště na části pozemku p.č. 19 (resp. minulého léta poskytnuto do předčasného užívání; ke dni sepsu tohoto podání zavřené). Obyvatelé městské části Sadová si srozumitelně řekli o to, co potřebují, co jim chybí. Sadová je svojí výstavbou rozlehlá nová lokalita s převážnou většinou mladých rodin s dětmi. Infrastruktura je minimální, zatím pouze jedna soukromá školka, dva malé obchůdky, a jedna kavárna. Pokud jde o hřiště, kromě dvou shora uvedených a dočasných, jich lze „na mapě“ najít pět - ve všech případech se však jedná o minihřiště pro nejmenší děti, přičemž všechna jsou na soukromých pozemcích. Není tedy zaručeno, že tam zůstanou a hlavně naprosto nemohou dostačovat kapacitě a také postupnému věkovému rozložení dětí v lokalitě Sadová, což jasně dokázal projekt Dáme na Vás. Bohužel obě uvedená hřiště jsou dočasná a z návrhu územního plánu vyplývá, že kromě zeleně na p.č. [redacted] (což nemusí být nutně hřiště) na tyto potřeby (ať už hřiště, nebo park, nebo zeleň, nebo veřejné prostranství) v územním plánu není dostatečně pamatováno. Navrhujeme tedy, aby navrhovatel vyslyšel potřeby místních obyvatel (reálně doložené v rámci projektu Dáme na Vás) a alespoň hřiště na pozemku p.č. [redacted] (nebo na jeho části) zachoval jako stálé a v souladu s tím provedl

4

4

změnu označení v územním plánu, např. na zeleň. Uvedený pozemek není až tak velký, aby to markantně rozšířilo možnosti bydlení (zvláště při zařazení do rezidenční výstavby a výškové regulace 2), zatímco větší hřiště citelně chybí, resp. bude v budoucnu chybět, když bude i nadále vzrůstat počet obyvatel a hřiště na pozemku p.č. 19 má zaniknout kvůli jiné výstavbě. Uvedený pozemek bude určitě všem obyvatelům lépe sloužit, bude-li zařazen do kategorie zeleň, nebo oblast pro rekreaci, nebo i jako veřejné prostranství. To jsou vše věci, které chybí a soukromý subjekt to nemá povinnost zařídit na rozdíl od města, které je vlastníkem tohoto pozemku a má tak možnost uspokojit oprávněné potřeby velkého počtu obyvatel. Argumentem pro zařazení pozemku p.č. 102/1 do kategorie zeleň, která se tam momentálně nachází, je také hledisko **ochrany životního prostředí a závazné principy hospodaření s dešťovou vodou**, kdy je dle platných závazných dokumentů kladen důraz na zachování vlastností půdy zadržovat vodu v krajině. Tento úkol nemůže být splněn, pokud naprostá většina povrchů v lokalitě bude vybetonována a zastavěna. Stávající výstavba v lokalitě Sadová představuje především asfaltové a betonové povrchy (silnice, chodníky, zídky), prostory kolem bytových domů bývají vysypány dekorativním kamením. Zbylo již jen pár původních rodinných domů se zahradami, ty jsou však soukromé a rozlohou nemohou dostatečně plnit funkci zadržování vody v krajině. Nová zástavba je hustá a i nové rodinné domky mají většinou venkovní (vydlážděné či dřevěné) posezení a minimální zahradu. Vzniká tedy koncentrovaná zastavěná obytná plocha, v níž je jistota (nikoli riziko, ale jistota) vzniku tepelného ostrova. V „kartě lokality Sa-1“ se uvádí, že „*Sídelní zeleň se podílí na snižování negativních vlivů zástavby, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se také podílejí na celkové kultivaci prostoru a zajišťují kvalitní prostředí. Je žádoucí využít plochy zeleně k hospodaření s dešťovou vodou.*“ V čem konkrétně je toto v návrhu realizováno? Pokud v husté a pokračující zástavbě na Sadové zůstala ještě nějaká zeleň, je to v místech, která mají být zastavěna (ať už se jedná o soukromé pozemky či pozemky města). Navrhovaná zeleň na pozemku p.č. 17 nemůže kapacitě zastavěné lokality a počtu obyvatel dostačovat, nehledě na to, že by zeleň měla být rovnoměrně „roztroušena“ v zástavbě. Existují sice vysazené stromy, nicméně na soukromých pozemcích a soliterně, nejedná se o kompaktní zeleň. Pro úplnost je pak třeba konstatovat, že zeleň v areálu Domova pro seniory není veřejně dostupná, neboť se jedná o uzavřený areál pro jeho obyvatele a jejich návštěvy. Stejně tak jako velké množství zahrádek, nacházejících se po okrajích lokality Sadová, které jsou soukromé a obyvatele „bytovek“ tak mají v okolní přírodě k dispozici pouze chodničky okolo rozlehlé zastavěné lokality, žádná veřejná zeleň uvnitř zástavby není. Pomineme-li lokalitu pod a nad Domovem pro seniory (určenou k zástavbě), pak město nemá žádné jiné pozemky „uvnitř zástavby“ než právě pozemek p.č. 102/1 a pár menších pozemků podél hlavní silnice Kociánka. Je to tedy jediná možnost, jak velkému množství stávajících a budoucích obyvatel lokality zajistit veřejnou zeleň uvnitř zástavby, aby vzniklo prostředí příjemnější k životu, i k ochraně krajiny (dešťová voda, snížení rizik tepelného ostrova).

**Žádáme o změnu označení pozemku p.č. 102/1 na kategorii zeleň.**

D) lokalita Sa-1 - p.č. [REDAKCE] a všechny okolní pozemky dotčené úpravou oproti předchozímu návrhu z roku 2020 v lokalitě Sa-1. Za rok od prvního předloženého návrhu, kdy uvedená lokalita byla zcela vymezena pro plochu veřejné vybavenosti, se tato plocha v návrhu razantně proměnila. Lze samozřejmě souhlasit s vyčleněním části určené pro účely školství. Není ovšem jasné, proč ubyla značná plocha navrhovaná původně pro veřejnou vybavenost a nyní je označována jako plocha pro bydlení. Je

vyznačena (oproti původnímu návrhu) minimální lokalita pro zdravotnictví, a to na soukromém pozemku s tím, že na něm vyroste klinika plastické chirurgie. To sice ničemu nebrání, na druhou stranu se však nejedná o dostačující zdravotnickou vybavenost ve prospěch většiny obyvatel. Kousek plochy vymezený jako „V/a3“ s tím, že na něm bude školka, aniž by toto vymezení obsahovalo specifikaci způsobu využití „školství“ (jako je to u lokality určené pro základní školu) napovídá, že k tomu reálně vůbec nemusí dojít a hustě obydlená lokalita může být i nadále bez nesoukromé školky, ačkoli její potřeba roste s neustále pokračující bytovou výstavbou.

V návrhu rozvoje lokality Sadová chybí jakákoli pestrá občanská vybavenost. Lokalita je zaměřena s ohledem na areál Domova pro seniory pouze na sociální a zdravotní způsob využití (proti tomu nic nenamítáme). Ovšem **na úkor ještě před rokem plánované rozsáhlé plochy občanské vybavenosti jsou nově vymezeny opět lokality pro bydlení „C/r2“ a „C/v3“** (v principu je jedno, že se jedná oficiálně o bydlení „smíšené“, neboť převažující musí být funkce bydlení), ačkoli chybí například dostatečné veřejné prostranství, zařízení pro posílení místní komunity a společenských vazeb (např. komunitní sál, klubovna), kryté sportoviště, menší komerční zóna pro služby, obchody, restauraci, administrativu, možnost umístění správních či bezpečnostních složek veřejných služeb apod. To vše by mohla obsahovat předmětná lokalita, ale většinu z tohoto vybavení nebude ochota „smíchat“ s bydlením, které si většina lidí oprávněně představuje jako klidné místo.

S neustálou bytovou výstavbou nerozlučně vzrůstá i zatížení dopravní obslužnosti celé oblasti (nejen vozidla obyvatel a návštěvníků, ale i vysoká frekvence zásilkových služeb, řemeslníků, zaměstnanců staveb, stavebních strojů atd.). Lidé kvůli chybějící infrastruktuře musí opouštět lokalitu. Navrhovatel chce tento problém místo budování dostatečné infrastruktury řešit dalším bydlením a „mostem“ na Lesnou, ale přitom si odporuje ve svých odůvodněních. Když bude prý vystavěna školka a základní škola, nebudou jezdit obyvatelé s dětmi do Králova Pole. Současně ale uvádí, že „škola může sloužit i pro další části města, jako jsou Soběšice, Útěchov či Lesná“. Tím se ale ve výsledku opět dopravní zatížení zvýší, nikoli sníží, protože jedna škola nebude v případě pokračující bytové výstavby kapacitně stačit a rodiče budou muset stejně děti do škol vozit jinam. Řešením by tak nemělo být postavit silnici na Lesnou, ale **neplánovat již další bytovou výstavbu**, neboť to daná lokalita nepojme (ani škola, ani doprava). Každá lokalita má svoje limity, a to i ty lidské. Nelze sledovat jen a pouze účel bydlení. To je v rozporu s cíli a zásadami územního plánování i s politikou územního rozvoje Jihomoravského kraje. Navíc to není jen naše námítka. Městu Brnu a městské části Královo Pole jsou dlouhodobě známy problémy lokality, které jim obyvatelé lokality sdělovali na veřejných zasedáních/besedách, příp. v rámci projektu Dáme na Vás. Je faktickým stavem, že v současné době na Sadové chybí jakákoli občanská vybavenost, natož dostačující vybavenost. Mělo by být cílem a úkolem územního plánování v této oblasti zajistit dostatečnou občanskou vybavenost vzhledem k vysokému počtu stávajících obyvatel, jejichž počet se bude i nadále zvyšovat.

**Žádáme proto o přepracování návrhu uvedené lokality tak, aby odpovídala potřebám obyvatel s ohledem na dosud chybějící občanskou vybavenost.**

V Brně dne 24. 6. 2021

a)

b)

....



Pondělí 21. června 2021, svátek má Alois

**iDNES.cz / ZPRAVODAJSTVÍ****Brno**

# Developer sliboval péči o seniory, na kraji Brna však staví komerční byty

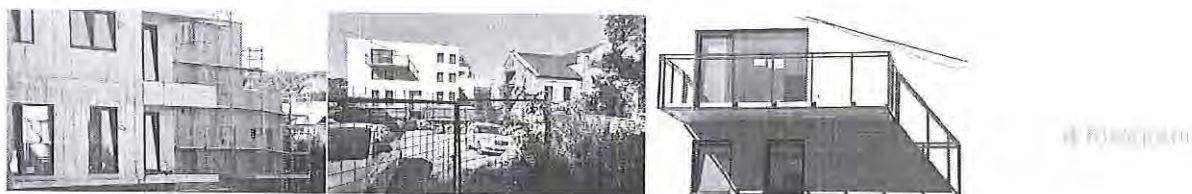
26. srpna 2020 7:01

Slibované Alzheimer centrum a pečovatelské domy vyhlíží v brněnských Jehnicích marně. Developer místo původně předložených plánů buduje komerční bydlení, kterému ustoupily například i klenuté sklepy.

Místo pečovatelských domů staví developer byty | (1:02) | video: iDNES.tv

Dlouhé roky chátral v brněnských Jehnicích areál bývalého pivovaru. Když jej koupila firma Embra Correct a představila záměr na vybudování domů s pečovatelskou službou, wellness či Alzheimer centrem v kombinaci s klasickým bydlením, vedení Jehnic bylo nadšené, že se někdo tímto způsobem chce věnovat stárnoucí populaci.

To však bylo před sedmi lety, kdy si firma teprve vyřizovala územní rozhodnutí. Dnes už je situace zcela odlišná a ze slibů investora nezbylo prakticky nic. Sice se opravdu staví, ale místo pečovatelských domů jde o klasické komerční bydlení a z plánovaného wellness se staly podzemní garáže.



Kličkování investora se nelíbí jehnickému starostovi Václavu Šíchovi (nez.), který podle svých slov už pět let neřeší téměř nic jiného.

„Když jsme sledovali průběh stavby, viděli jsme, jak kopou nezvykle obří díru. Kontaktovali jsme stavební úřad kvůli kontrole a zjistili jsme, že krásné klenby ve sklepě pivovaru, které byly 200 nebo 300 let staré a měly se podle projektu využít, jsou pryč a staví se garáže, které tam naopak vůbec neměly být,“ popisuje starosta.

Úřad proto stavbu zastavil, jenže firma si vyřídila změnu povolení. Z pečovatelského domu se najednou stala klasická bytovka a pokračovalo se dál.

Dnes už developer byty v cenovém rozpětí od čtyř do osmi milionů nabízí zájemcům. „Pomalů se to začíná prodávat, máme tedy odezvu a zájem od zákazníků,“ sděluje realitní makléř Michal Chemišinec.

Podle Michala Knechta ze společnosti Embra nebylo možné původní sklepní prostory zachovat kvůli jejich špatnému stavu, na což se přišlo až po zahájení prací.

„Pan majitel jednal také s poskytovateli služeb, kteří by mohli provozovat Alzheimer centrum, ale tam to narazilo na problém požadavků, které nebylo možné splnit. Třeba nutnost uzavřené lokality. I proto tak docházelo v projektu ke změnám,“ tvrdí Knecht.

## Budova vyšší o dva metry

Pečovatelským domem měla být také sousední budova. V roce 2017 dokonce probíhala jednání developera s vedením Brna o tom, že by město částečně oddělenou část objektu odkoupilo a provozovalo tam vlastní zařízení pro seniory.

Přes snahu tehdejšího náměstka primátora pro bydlení Petra Hladíka (KDU-ČSL) o co nejrychlejší domluvu nakonec vše ztroskotalo a i v tomto případě vzniká klasické bydlení.

„Město se nemůže dopředu domluvit na odkupu pozemků, to je proti zákonu o veřejných zakázkách. Navíc tam nebyl politický soulad u ostatních stran a nakonec se developer dohodl

s městskou částí, takže z toho sešlo," vysvětluje Hladík.

Podle jehnického starosty však jednání s developerem začalo až po neúspěšném úsilí vedení města. Zástupce investora zase tvrdí, že za nenaplnění původní dohody může i komplikace týkající se práv a povinností v souvislosti s vlastníky dalších bytů v domě.

„Kdyby to byla zcela samostatná budova, asi by takový problém v prodeji nebyl," míní Knecht.

Proměna pečovatelského domu na bytový přitom u této budovy nebyla jedinou změnou. Když starosta pozoroval, jak objekt roste, zdál se mu podezřele vysoký. Při přeměření pak zjistil, že je skutečně zhruba o dva metry vyšší, než bylo uvedeno v projektu.

Podle Knechta byl projekt namalovaný špatně. Stavba tak teď stojí a firma si nechává poslední metry zpětně zlegalizovat. „Očekávám, že to bude do tří měsíců," oznamuje Knecht.

Dům s pečovatelskou službou podle něj v areálu přece jen vyrostě, a to v budově, která se dosud nezačala stavět. Na dotaz, proč tedy v areálu nevznikne i druhý dům pro seniory, jak je uvedeno v původním územním rozhodnutí, už však Knecht konkrétně neodpověděl. „To souvisí se životem stavby, se změnami, jak se vše posouvá dopředu," poznamenal neurčitě.

## Developeři kličkují i jinde

Starosta má obavy, že i zmíněná další budova se na poslední chvíli změní na klasické bydlení.

„Bude to sice možná i zkolaudované jako dům s pečovatelskou službou, ale bude se tam normálně bydlet. Vidím to tak po zkušenostech, které s investorem mám. Slibovali, jak už mají u Alzheimer centra dohodu s firmou, která jej bude provozovat, a není nic," podotýká starosta.

Jím načrtnutý scénář by podle Hladíka byl v rozporu s územním plánem. „Obecně ani není možné, aby se pod rouškou zdravotnictví stavěly klasické byty. Je hrůza, co se v Brně děje a čeho se někteří developeři dopouštějí," prohlašuje náměstek. Míří tím i na další brněnské stavby určené ke komerčnímu bydlení, které se tváří jako pečovatelské.

MF DNES už informovala třeba o projektu Dům svatá Anna na rohu ulic Hybešova a Leitnerova v blízkosti Fakultní nemocnice u svaté Anny nebo o projektu Hippokrates ve Vinařské ulici v Masarykově čtvrti, kde se oficiálně staví ambulance, ale prostory jsou řešené tak, že umožňují celoroční bydlení.



## **MMB/0332518/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Územní plánování a Územní plán slouží pouze pro vymezení ploch s různým funkčním využitím takovým způsobem, aby bylo zajištěno kvalitní fungování a život ve městě. Neřeší však jednotlivé záměry, jejich podobu či přesné umístění. Z toho důvodu se nelze vyjádřit k námítkám typu nedostatečná komunikace, mnoho asfaltu nebo zahuštěná zástavba.

K chráněnému pohledu na vedutu města určil zpracovatel výše zmíněné studie následující: "V případě dostavby domova pro seniory je potřeba pohled na vedutu města v dané výšce chránit a případně zajistit výstavbu vyvýšené vyhlídky". Ohledně místa pohledu – je stanoven pouze jeden určitý bod odkud je daný výhled na vedutu města, nejedná se o celé území Sadová – jedná se pouze o pojmenování výhledového bodu. Výšková úroveň tři odpovídá, dle odborného posouzení Zpracovatele ÚP, charakteru předmětné lokality. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Určením charakteru zástavby jako areálový "a" nezaniká zde již existující zeleň, nejedná se o srovnání se zemí a postavení jednoho areálu na celé ploše, ale pouze se tímto vyznačením popisuje charakter zástavby – většinou se jedná o oplocený soubor objektů, které tvoří ucelený areál.

Umístění jednotlivých objektů je věcí stavebního řízení u stavebního úřadu. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Jedná se o lokalitu, ve které je výstavba bytových domů dlouhodobě uvažována. Prostorové regulace založené návrhem ÚPmB a stávajícím ÚPmB jsou odlišné a nelze je exaktně porovnávat. Přesto však lze konstatovat, že IPP 0,7 a výšková úroveň 3 nejsou v nepřiměřeném poměru. Jedná se o kontinuitu v územním plánování. Proto, splní-li záměr bytového domu požadavky kladené právními předpisy a územním plánem (včetně souladu s charakterem lokality), není důvodné umístění bytového domu vyloučit. Výšková úroveň 3 odpovídá zástavbě v dané ploše. Struktura zástavby taktéž odpovídá charakteru lokality. Záměr musí odpovídat založené zástavbě. Umístění případné lokální dominanty je možné pouze za splnění podmínek kladených návrhem.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Uvedený pozemek v majetku smB jižně ulice Menšíkova zůstane součástí návrhové plochy B/r2 pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, je dostupný z komunikace s vybudovanou infrastrukturou a jeho zástavba je žádoucí.

Požadavek na převedení předmětného území do plochy zeleně není možný, dle dosavadního ÚPmB jde o stavební plochu, město jako vlastník poskytlo pozemek pro projekt z Participativního rozpočtu (PaRo projekty) pro vybudování parku na omezenou dobu dočasného využití.

V rámci plochy B lze na základě podmínek využití realizovat i v námítce požadované využití jako využití související s funkcí hlavní.

K širší problematice budoucího rozvoje v lokalitě Sa-1 doplňujeme:

Návrh řešení rozvojové lokality Sa-1 (zejména jižně ulice Zaječí hora) byl v upraveném návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (06/2021) upraven oproti původnímu návrhu pro veřejné projednání (06/2020) na základě dokončené "Územní studie lokalita Sadová – územní potřeby a rozvojové možnosti" (MOBA studio, 05/2021).

Cílem ÚS bylo řešení využití zbývajících rozvojového území v oblasti zejména pro doplnění veřejné infrastruktury, která zahrnuje i veřejná prostranství.

Zpracovatel ÚS vyhodnotil celé území Sadové, jeho deficity a rozvojové potřeby a navrhl plochu městské zeleně – pro park. Jedním z požadavků Zadání bylo řešit náhradu za zrealizovaný projekt a připravovaný projekt z participativního rozpočtu (PaRo), které jsou realizovány s využitím pozemků v majetku města jako dočasné využití financované městem s udržitelností na 3 roky.

V ÚS zpracovatel vyhodnotil místa sloužící jako hřiště pro děti a pobytově upravená prostranství ve stávající zástavbě, ve stabilizovaných plochách. Zlepšení stavu a řešení kvalitního prostranství pro trávení volného času obyvatel v oblasti Sadová lze řešit v rozvojovém, dosud nezastavěném, území, nelze však zajistit ideální docházkovou vzdálenost pro všechny obyvatele, zejména pro obyvatele severněji ležících ploch bydlení. Pozemek v majetku smB určený v novém ÚP pro městskou zeleň (Z) bude parkově upraveným prostranstvím centrálního významu pro obytnou čtvrť Sadová, doplňkovými zůstanou stávající zrealizovaná prostranství místního významu ve stávající zástavbě.

## **Námítka č.5**

### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

Vymezení funkčních ploch v upraveném návrhu nového ÚP vychází z Územní studie lokalita Sadová: územní potřeby a rozvojové možnosti (MOBA, 2021). Území bylo analyzováno a určeny jeho potřeby. Další občanská vybavenost může být umístěna v okolních plochách smíšených obytných C. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.



468

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhouvanou změnou

katastrální území ..... parc. č. ....

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Královo Pole

Katastrální území

Sadová

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

Sa-1

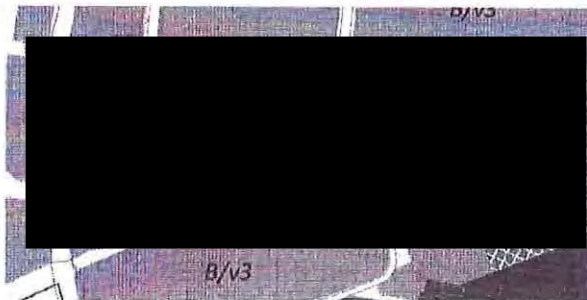
## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Nesouhlasím s návrhem využití městského pozemku p.č. [redacted] jižně od ulice Menšíkova jako další plochy bydlení "B/r2". Na uvedeném pozemku vzniká v rámci participativního rozpočtu nový park a v zájmu obyvatel Sadové je jednoznačné označení dotčené části plochy jako plocha městské zeleně "Z".

Upravený návrh ÚPmB oproti původnímu Návrhu ÚPmB nepochopitelně vypouští v části 1.34 o rozvojové lokalitě Sa-1 informaci o veřejném prostranství s hřištěm a navrhuje nízkopodlažní rezidenční zástavbu. Tato připomínka odpovídá návrhu v nové Územní studii lokality Sadová: územní potřeby a rozvojové možnosti, která je schváleným územně plánovacím podkladem. Studie v návrhové části N.1.8 výslovně tuto plochu zmiňuje jako plochu nezastavitelné městské zeleně.



V Brně dne 24.6.2021

Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0332574/2021**

### **Námitka**

#### **Výrok:**

*Námitce nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Uvedený pozemek v majetku smB jižně ulice Menšíkova zůstane součástí návrhové plochy B/r2 pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu, je dostupný z komunikace s vybudovanou infrastrukturou a jeho zástavba je žádoucí.*

*Požadavek na převedení předmětného území do plochy zeleně není možný, dle dosavadního ÚPmB jde o stavební plochu, město jako vlastník poskytlo pozemek pro projekt z Participativního rozpočtu (PaRo projekty) pro vybudování parku na omezenou dobu dočasného využití.*

*Územní studie (ÚS) lokalita Sadová byla podkladem pro návrh řešení v novém ÚP, uvedený pozemek není součástí území, které bylo v ÚS vyznačeno "pro realizaci územních potřeb". Zpracovatel nového ÚP postupoval dle svého odborného názoru na řešení využití předmětného pozemku.*

*V rámci plochy B lze na základě podmínek využití realizovat i v námitce požadované využití jako využití související s funkcí hlavní.*

89  
469



mmh1ac7d2fc20f

## PODÁNÍ K NÁVRHU

### Opakované veřejné projednání upraveného návrhu

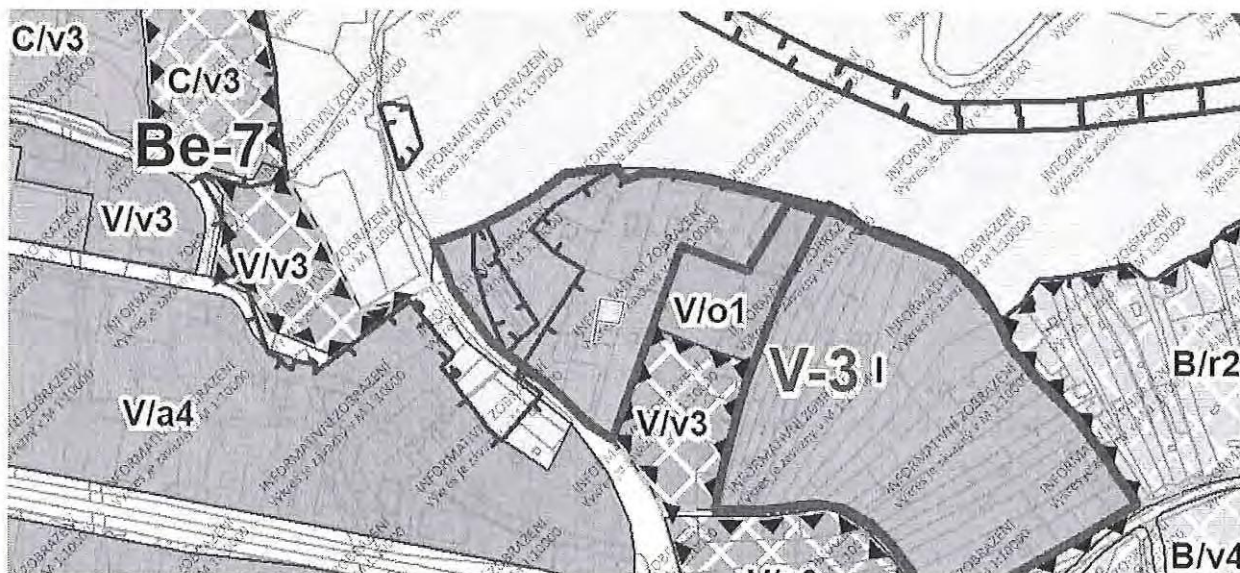
Číslo podání	VERX0500333
--------------	-------------

Podatel				
Typ subjektu:	Právnícká osoba			
Název organizace:	3k plus import s.r.o.			
Adresa / sídlo:	Cihlářská 643/19, Veverří, Brno, 602 00 Brno			
Kontakt:	Kontaktní osoba:	[REDACTED]	Datum narození:	[REDACTED]
	Email:	[REDACTED]	Telefon:	[REDACTED]
Vlastnický vztah podatele:	vlastník pozemků			

Námítka	číslo:	1
---------	--------	---

na této Parcelce stojí stávající objekt domu od roku 1926. kolem jsou nemovitosti z téhož roku jedná se o vilu a doplňkové stavby. Umístěním jako zeleň dojde k znehodnocení této stavby. Na vyžádání jsme schopni doložit historické zákresy nemovitosti stejně jako novodobé kolaudační rozhodnutí ohledně plynofikace a další. Schválením územního plánu kde je se stávající parcelou počítáno jako zeleň dojde k bezprecedentnímu zásahu do užívání stávající/stávajících nemovitostí

Námítka číslo 1 (zákres)



Námítka	číslo:	2
---------	--------	---

na této Parcelce stojí stávající objekt domu od roku 1926. kolem jsou nemovitosti z téhož roku jedná se o vilu a doplňkové stavby. Umístěním jako zeleň dojde k znehodnocení této stavby. Na vyžádání jsme schopni doložit historické zákresy nemovitosti stejně jako novodobé kolaudační rozhodnutí ohledně plynofikace a další. Schválením územního plánu kde je se stávající parcelou počítáno jako zeleň dojde k bezprecedentnímu zásahu do užívání.



Námitka číslo 2 (zákres)



V ..... dne .....

Podpis

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

**MMB/0332610/2021**  
**VERX0500333**

**Námítka č.1**

**Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s "umístěním jako zeleň" na svém pozemku v návrhu nového ÚPmB. Podatel upozorňuje na skutečnost, že je na pozemcích umístěna stávající stavba vily (rodinného domu), která je řádně zapsána v katastru nemovitostí.*

*Je třeba uvést na pravou míru, že nedochází k vymezení plochy zeleně, ale stabilizované plochy zahrádek I a územní rezervy V-3 na předmětném pozemku.*

*Dle platného ÚPmB je předmětný pozemek součástí návrhové nestavební – volné plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha parků ZP a zároveň je součástí plochy se zvláštním režimem – arboretum.*

*V Konceptu nového ÚPmB (2011) v I. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci, na které byla zároveň vymezena územní rezerva pro veřejnou vybavenost V-3. V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve II. a III. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást zastavitelné plochy V/o1/VS - plocha veřejné vybavenosti, se stavebně omezenou strukturou zástavby, výškovou úrovní zástavby 1, přednostně pro vysoké školy.*

*Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; na základě kterých bylo převzato pro návrh nového ÚPmB řešení Konceptu nového ÚPmB var. I, tedy: stabilizovaná plocha zahrádek I a vymezená územní rezerva V-3.*

*Předmětné území nebylo prověřeno pro funkci bydlení. Existence několika legálních staveb rodinných domů v ploše, která je užívána převážně jiným způsobem není důvodem vymezení samostatné plochy bydlení. Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území. Jedná se o tzv. integrované jevy, které jsou přípustné.*

*V souvislosti s tím je třeba upozornit, že v předmětné lokalitě je zároveň vymezena územní rezerva pro budoucí využití pro veřejnou vybavenost V-3, za účelem prověření možnosti vymezení návrhových ploch veřejné vybavenosti v této lokalitě. V plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv.*

*Na základě výše uvedeného je zřejmé, že nedochází ke znehodnocení nemovitostí podatele.*

**Námítka č.2**

**Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*Podatel námítky nesouhlasí s "umístěním jako zeleň" na svém pozemku v návrhu nového ÚPmB. Podatel upozorňuje na skutečnost, že je na pozemcích umístěna stávající stavba vily (rodinného domu), která je řádně zapsána v katastru nemovitostí.*

*Je třeba uvést na pravou míru, že nedochází k vymezení plochy zeleně, ale stabilizované plochy zahrádek I a územní rezervy V-3 na předmětném pozemku.*

*Dle platného ÚPmB je předmětný pozemek součástí návrhové nestavební – volné plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha parků ZP a zároveň je součástí plochy se zvláštním režimem – arboretum.*

*V Konceptu nového ÚPmB (2011) v I. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci, na které byla zároveň vymezena územní rezerva pro veřejnou vybavenost V-3. V Konceptu nového ÚPmB (2011) ve II. a III. variantě byla předmětná lokalita prověřena a navržena jako součást zastavitelné plochy V/o1/VS - plocha veřejné vybavenosti, se stavebně omezenou strukturou zástavby, výškovou úrovní zástavby 1, přednostně pro vysoké školy.*

*Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu ÚPmB z Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; na základě kterých bylo převzato pro návrh nového ÚPmB řešení Konceptu nového ÚPmB var. I, tedy: stabilizovaná plocha zahrádek I a vymezená územní rezerva V-3.*

*Předmětné území nebylo prověřeno pro funkci bydlení. Existence několika legálních staveb rodinných domů v ploše, která je užívána převážně jiným způsobem není důvodem vymezení samostatné plochy bydlení. Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území. Jedná se o tzv. integrované jevy, které jsou přípustné.*

*V souvislosti s tím je třeba upozornit, že v předmětné lokalitě je zároveň vymezena územní rezerva pro budoucí využití pro veřejnou vybavenost V-3, za účelem prověření možnosti vymezení návrhových ploch veřejné vybavenosti v této lokalitě. V plochách územních rezerv nesmí být stávající využití měněno způsobem, který by podstatně ztížil, znemožnil nebo vyloučil budoucí využití ploch nebo koridorů územních rezerv.*

*Na základě výše uvedeného je zřejmé, že nedochází ke znehodnocení nemovitostí podatele.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 25-06-2021  
Obj. MMB: 0303109  
Přil.: .....

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

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333109/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: 1 / sv:



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

Jsem **vlastníkem** nemovitosti v Brně Medlánkách, číslo popisné [redacted] číslo orientační [redacted] byt číslo [redacted] na parcele [redacted] v k. ú. **Medlánky** [611743].

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

### Námítka

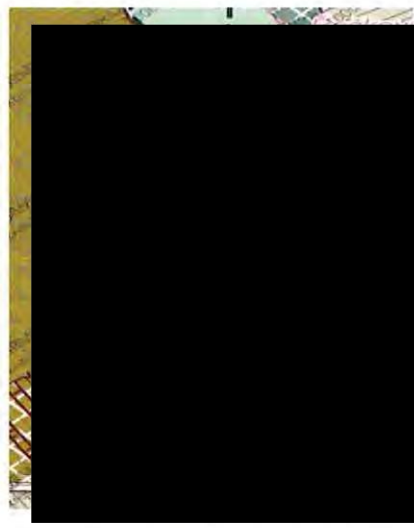
**Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)**

### Obsah

**Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.**

**Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označeny písmenem A v obrázku – parcely [redacted] v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změněny na plochu B pro bydlení v rodinných domech.**

Obrázek č. 1



Obrázek č. 2



### Odůvodnění

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

V Brně dne 21.6.2021

Podpis ..... [redacted]

## **MMB/0333109/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V rámci podání je vysloven požadavek na vypuštění územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 a přeřazení namítaných pozemků v k.ú. Medláanky, které byly součástí územní rezervy B-6 přímo na plochy bydlení B v rodinných domech.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Plochy územních rezerv byly přehodnoceny již v předchozí fázi projednání. Konkrétně plocha územní rezervy B-6 byla z Návrhu pro opakované veřejné projednání vyřazena na základě požadavku určeného zastupitele dle § 53 odst. (1) stavebního zákona, který byl uplatněn v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení Rady města Brna, tedy toto řešení již nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání.*

*Přeřazení předmětných pozemků do ploch bydlení B nebylo předmětem projednání a bez prověření a vymezení rozvojové lokality, způsobu dopravní obsluhy území není vymezení stavebních ploch většího rozsahu možné.*

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

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

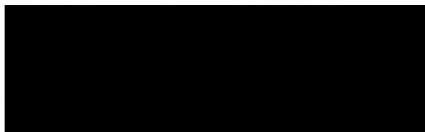
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 25-06-2021  
Obj. MMB: 033 3116  
Přil.: .....

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333116/2021  
listy:1 přílohy:  
druh: listy:



mmb1es7d2f5407

Podatel: Jméno a příjmení:  
Datum narození:  
Trvale bytem:



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

### Připomínka

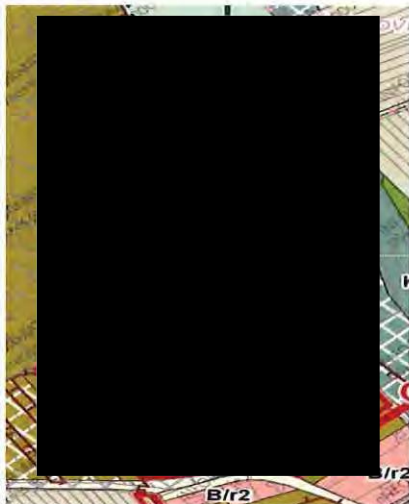
**Vymezení dotčeného území: Brno Medlánky, Medlánky, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)**

### Obsah

**Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.**

**Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označené písmenem A v obrázku - parcely ..... v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změněny na plochu B pro bydlení v rodinných domech, případně jako plochu individuální rekreace.**

Obrázek č. 1



Obrázek č. 2

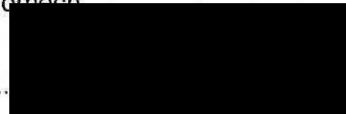


### **Odůvodnění**

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

V Brně dne 20.6.2021

Podpis .....



## **MMB/0333116/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

535

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 25-06-2021  
Č.j. MMB: 033 31 20  
Příl: .....

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

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333120/2021

listy:1 přílohy:  
druh: lí/sv:



Podatel: Jméno a příjmení:  
Datum narození:  
Trvale bytem:



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

### Připomínka

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

### Obsah

**Požaduji vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) označeno na obrázku č. 2.**

**Požaduji, aby pozemky v lokalitě označené na obrázku č. 1 – lokalita B-6 (konkrétně parcely označené písmenem A v obrázku - parcel**

**..... v k.ú. Brno Medlánky, eventuelně i další v ploše B-6), byly změněny na plochu B pro bydlení v rodinných domech, případně jako plochu individuální rekreace.**

Obrázek č. 1



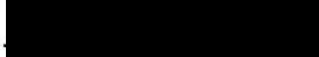
Obrázek č. 2



### **Odůvodnění**

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

V Brně dne 21.6.2021

Podpis .....  




## **MMB/0333120/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo: 25-06-2021  
 Čj. MMB 0333126  
 Příl.

537  
 MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Kounicova 67  
 601 67 Brno

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
 opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333126/2021

listy: 1 přílohy:

druh: 11/sv:



mmb1es7d2f5410

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti

Datum narození/  
 Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
 sídlo

E-mail:

tel. č.:

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Jundrov

parc. č.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Brno-Jundrov

Katastrální území

Jundrov

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
 (např. Be-I apod.)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Jako spoluvlastník **pozemků parc. č. [redacted] a staveb na parc. č. [redacted]**  
**v katastrálním území Jundrov** vznáším námítku k upravenému Návrhu Územního plánu města Brna  
 (2021), dále jen „Návrh“.

Z Návrhu jsem zjistila následující skutečnosti:

- mé pozemky budou spadat do kategorií B/r2 a K
- na mém pozemku má vzniknout protipovodňový val

1 Ad a) Plochy, kde leží mé pozemky, budou dle Návrhu spadat do kategorie B/r2 a K. Dle popisu funkčního vymezení ploch krajinné zeleně – K – se jedná o *veřejně přístupné plochy*. V oblasti, kde leží mé pozemky, jsou však pozemky historicky v *soukromém vlastnictví* a stejně tak je tomu i v případě mých pozemků. Plocha krajinné zeleně – K – navíc předpokládá zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, tedy přirozené přírodě blízké porosty, jako např. květnaté louky. To je v rozporu se zavedenou praxí současného užívání pozemků, kde jejich vlastníci či uživatelé pěstují ovocné stromy, zeleninu pro osobní spotřebu apod. Domnívám se, že nový územní plán bude výrazně, neúměrně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického a užívacího práva, jakož i do vlastnických a užívacích práv dalších dotčených osob.

**1**

Žádám o respektování dlouholeté historie v daném území i současné formy užívání pozemků a s tím související přesun dotčené plochy (v Návrhu nyní označené jako plocha krajinné zeleně – K) do ploch zahrádek – I, což odpovídá současnému reálnému stavu.

**1**

Ad b) Na pozemku, který mám v soukromém vlastnictví, má v rámci protipovodňové ochrany vzniknout protipovodňový val.

Konkrétně, v Návrhu je navrženo protipovodňové opatření, protipovodňový val, viz výkres 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany (zakreslená červená linie). Protipovodňový val vede oproti ostatním lokalitám v k. ú. Jundrov nepoměrně daleko od řeky a přímo mým pozemkem parc. č. [redacted] a to konkrétně v cca první třetině celého mého pozemku. Protipovodňové opatření bude výrazně, neúměrně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického a užívacího práva, aniž by mi bylo vysvětleno, z jakého důvodu je vedeno konkrétně na mém pozemku tak daleko od koryta řeky, když na dalších místech může linie vést téměř kolem břehu. Rovněž tímto zásahem bude pozemek rozdělen na dvě části a de facto jedna jeho (větší) část tedy zůstane nepřístupná. Jak mi bude zajištěn přístup do části pozemku, která se nachází za protipovodňovou ochranou směrem k řece, tedy plocha v Návrhu označená písmenem „K“?

**2**

S úpravou obsaženou v Návrhu zásadně nesouhlasím a žádám, aby bylo nalezeno jiné řešení a protipovodňový val byl postaven mimo můj pozemek, který by byl v důsledku výstavby protipovodňového opatření zcela znehodnocen.

**2**

Žádám, aby bylo zachováno mé právo na soukromé vlastnictví dotčených pozemků a bylo mi umožněno jejich užívání v souladu s historickými zvyklostmi. Především, že budu proti realizaci protipovodňových opatření na mém pozemku a budu se bránit všemi dostupnými prostředky, které naše legislativa umožňuje. Dotčené pozemky pro mě mají nejen materiální, ale i významnou citovou a rodinnou hodnotu, neboť pozemky jsou spjaté s historií naší rodiny a jsou dědictvím po mých rodičích a předcích.

V Brně dne 22. 6. 2021

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

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0333126/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Jundrov. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RBC JM10 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Jundrovských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.. ).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

*Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová bariéra je navržena za účelem ochrany obyvatel a jejich majetku. Podle zadání měla být protipovodňová opatření navrhována tam, kde to funkční plocha územního plánu umožňuje, většinou to je na okrajích krajinné zeleně, což je tento případ (podle platného územního plánu).*

*Cílem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Byla navržena na průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let.*

*V lokalitě nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu - již v platném ÚPmB je na pozemcích vymezena plocha krajinné zeleně a plocha zeleně rekreační i protipovodňové opatření.*

*Parcelu je možné do doby realizace cílového řešení, které může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání).*

*Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládnutí povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.*

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje schematicky vyznačena plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.*


*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Z uvedeného vyplývá, že námítce nelze vyhovět.*

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB 0333131  
Příl.:

536

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB opakované veřejné projednání		
Identifikační údaje podatele				
Fyzická osoba/právnícká osoba		Statutární město Brno Doručeno: 25.06.2021 MMB/0333131/2021 listy: 1 přílohy: druh: 11/sv:  mmb1es7d2f5417		
Jméno, příjmení / Název společnosti				
Datum narození/ Identifikační číslo				
Trvalé bydliště/ sídlo				
E-mail: <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>				tel. č. <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>
Jsem - nejsem*) občan města Brna				
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Jundrov parc. č. <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>				
Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)				
Městská část	Brno-Jundrov			
Katastrální území	Jundrov			
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)				
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)				
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ				
K podání jsou přiloženy přílohy: počet příloh.....0..... celkový počet stran všech příloh.....0.....				
Jako spoluvlastník <b>pozemků parc. č. <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> a staveb na parc. č. <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> v katastrálním území Jundrov</b> vznáším námítku k upravenému návrhu Územního plánu města Brna (2021), dále jen „Návrh“.				
Z Návrhu jsem zjistil následující skutečnosti:				
a) mé pozemky budou spadat do kategorií B/r2 a K b) na mém pozemku má vzniknout protipovodňový val				
Ad a) Plochy, kde leží mé pozemky, budou dle Návrhu spadat do kategorie B/r2 a K. Dle popisu funkčního vymezení ploch krajinné zeleně – K – se jedná o <i>veřejně přístupné plochy</i> . V oblasti, kde leží mé pozemky, jsou však pozemky historicky v <i>soukromém vlastnictví</i> a stejně tak je tomu i v případě mých pozemků. Plocha krajinné zeleně – K – navíc předpokládá zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, tedy přirozené přírodě blízké porosty, jako např. květnaté louky. To je v rozporu se zavedenou praxí současného užívání pozemků, kde jejich vlastníci či uživatelé pěstují ovocné stromy, zeleninu pro osobní spotřebu apod. Domnívám se, že nový územní plán bude výrazně, neúměrně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického a užívacího práva, jakož i do vlastnických a užívacích práv dalších dotčených osob.				

1 Žádám o respektování dlouholeté historie v daném území i současné formy užívání pozemků a s tím související přesun dotčené plochy (v Návrhu nyní označené jako plocha krajinné zeleně – K) do ploch zahrádek – I, což odpovídá současnému reálnému stavu. 1

Ad b) Na pozemku, který mám v soukromém vlastnictví, má v rámci protipovodňové ochrany vzniknout protipovodňový val.

2 Konkrétně, v Návrhu je navrženo protipovodňové opatření, protipovodňový val, viz výkres 4.0 Koncepce protipovodňové ochrany (zakreslená červená linie). Protipovodňový val vede oproti ostatním lokalitám v k. ú. Jundrov nepoměrně daleko od řeky a přímo mým pozemkem parc. č. ■■■ a to konkrétně v cca první třetině celého mého pozemku. Protipovodňové opatření bude výrazně, neúměrně a neodůvodněně zasahovat do mého vlastnického a užívacího práva, aniž by mi bylo vysvětleno, z jakého důvodu je vedeno konkrétně na mém pozemku tak daleko od koryta řeky, když na dalších místech může linie vést téměř kolem břehu. Rovněž tímto zásahem bude pozemek rozdělen na dvě části a de facto jedna jeho (větší) část tedy zůstane nepřístupná. Jak mi bude zajištěn přístup do části pozemku, která se nachází za protipovodňovou ochranou směrem k řece, tedy plocha v Návrhu označená písmenem „K“? 2

S úpravou obsaženou v Návrhu zásadně nesouhlasím a žádám, aby bylo nalezeno jiné řešení a protipovodňový val byl postaven mimo můj pozemek, který by byl v důsledku výstavby protipovodňového opatření zcela znehodnocen.

Žádám, aby bylo zachováno mé právo na soukromé vlastnictví dotčených pozemků a bylo mi umožněno jejich užívání v souladu s historickými zvyklostmi. Předdesílám, že budu proti realizaci protipovodňových opatření na mém pozemku a budu se bránit všemi dostupnými prostředky, které naše legislativa umožňuje. Dotčené pozemky pro mě mají nejen materiální, ale i významnou citovou a rodinnou hodnotu, neboť pozemky jsou spjaty s historií naší rodiny a jsou dědictvím po mých rodičích a předcích.

V Brně dne 22. 6. 2021

Podpis

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333131/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezenou plochou zeleně.

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití v předmětném území v k.ú. Jundrov. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s vymezeným překryvným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES) ve stejném rozsahu a lokaci jako ve var. II Konceptu ÚPmB, která byla vybrána na výše uvedeném zastupitelstvu jako výsledná varianta Konceptu ÚPmB pro úpravu Návrhu ÚPmB.

Povinnost vymezení předmětného biocentra ÚSES - RBC JM10 vyplývá z platné nadřazené územně-plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK), která je dle § 36 odst. (5) "stavebního zákona" závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. (6) Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Z Návrhu ÚPmB je zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území.

Pro informaci uvádíme, že v rámci překryvného ochranného režimu ÚSES, jsou na základě doplňujících podmínek využití území tohoto režimu (viz kap. 5.10 a dále kap. 6) respektovány stávající objekty a přípustné takové využití, které neomezí funkčnost ÚSES.

Na základě uvedeného není účelné měnit plochu krajinné zeleně "K", která je v lokalitě "Jundrovských luk" vymezena zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace a k zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák.č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.. ).

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.



### **Odůvodnění:**

*Opatření protipovodňové ochrany (PPO) byla navržena na základě základního koncepčního dokumentu Generelu odvodnění města Brna – část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI/2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků – pořizovatel Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Protipovodňová bariéra je navržena za účelem ochrany obyvatel a jejich majetku. Podle zadání měla být protipovodňová opatření navrhována tam, kde to funkční plocha územního plánu umožňuje, většinou to je na okrajích krajinné zeleně, což je tento případ (podle platného územního plánu).*

*Cílem územního plánu je vytvořit na základě zpracovaných podkladů podmínky pro možnost vybudování protipovodňové ochrany. Protipovodňová opatření tvoří ucelený komplex a působí jako celek. Byla navržena na průtok s pravděpodobnou dobou opakování 1x za 100 let.*

*V lokalitě nedochází ke změně územního plánu oproti platnému stavu - již v platném ÚPmB je na pozemcích vymezena plocha krajinné zeleně a plocha zeleně rekreační i protipovodňové opatření.*

*Parcelu je možné do doby realizace cílového řešení, které může proběhnout vzhledem k nutnosti majetkového vypořádání v dlouhodobém časovém horizontu, nadále využívat stávajícím způsobem na základě obecných podmínek využití území (kap. 6.2. závazné textové části pro opakované veřejné projednání).*

*Povinnost vymezit PPO je dána mj. plány pro zvládnutí povodňových rizik (§ 23 odst. 2, § 25 zák. č. 254/2001 Sb. o vodách), které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.*

*V nadřazené územně plánovací dokumentaci - Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR) - Aktualizace č. 1 - je v rámci koncepce ochrany před povodněmi v souladu s Politikou územního rozvoje schematicky vyznačena plocha POP 10 pro realizaci protipovodňové ochrany na území města Brna.*

*Podle § 54 odst. 6 Stavebního zákona – Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje. Z uvedeného vyplývá, že námítce nelze vyhovět.*



mmb1es7d2f5420

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333144/2021

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

538

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB

opakované veřejné projednání

## Identifikační údaje podatele

## Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Židenice.....

parc. č. ...

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Židenice

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)Rozvojová lokalita  
(např. Be-I apod.)

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Žádám změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na bydlení. Rádi bychom na takto vzniklé stavební parcele stavěli. Na našem i sousedních pozemcích se nevyskytují žádné chráněné rostliny ani živočichové, proto je zřízení tříd ochrany bezpředmětné. Pozemky v této lokalitě nelze využít ani k zemědělské činnosti pro kamenitopísčité složení půdy.

V Brně dne 23.6.21

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

Strán

## **MMB/0333144/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a částečně pohledově významnou plochou.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvláště chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333149  
Příl.: NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333149/2021

listy: 1 přílohy:

druh: 1/ sv:

Datum narození/  
Identifikační číslo



Trvalé bydliště/  
sídlo

mmb1es7d2f5426

E-mail:

tel. č.

Jsem - občan města Brna

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

katastrální území Židenice.....

parc. č. ....

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

Městská část

Židenice

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

**Žádáme změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na plochu pro bydlení.**

**Parcelu potřebuji pro stavební účely**

Vzhledem k tomu, že na našem i přilehlých pozemcích se nevyskytují žádné chráněné rostliny, ani chránění živočichové, považuji zřízení jakýchkoliv tříd ochrany na naprosto bezpředmětné.

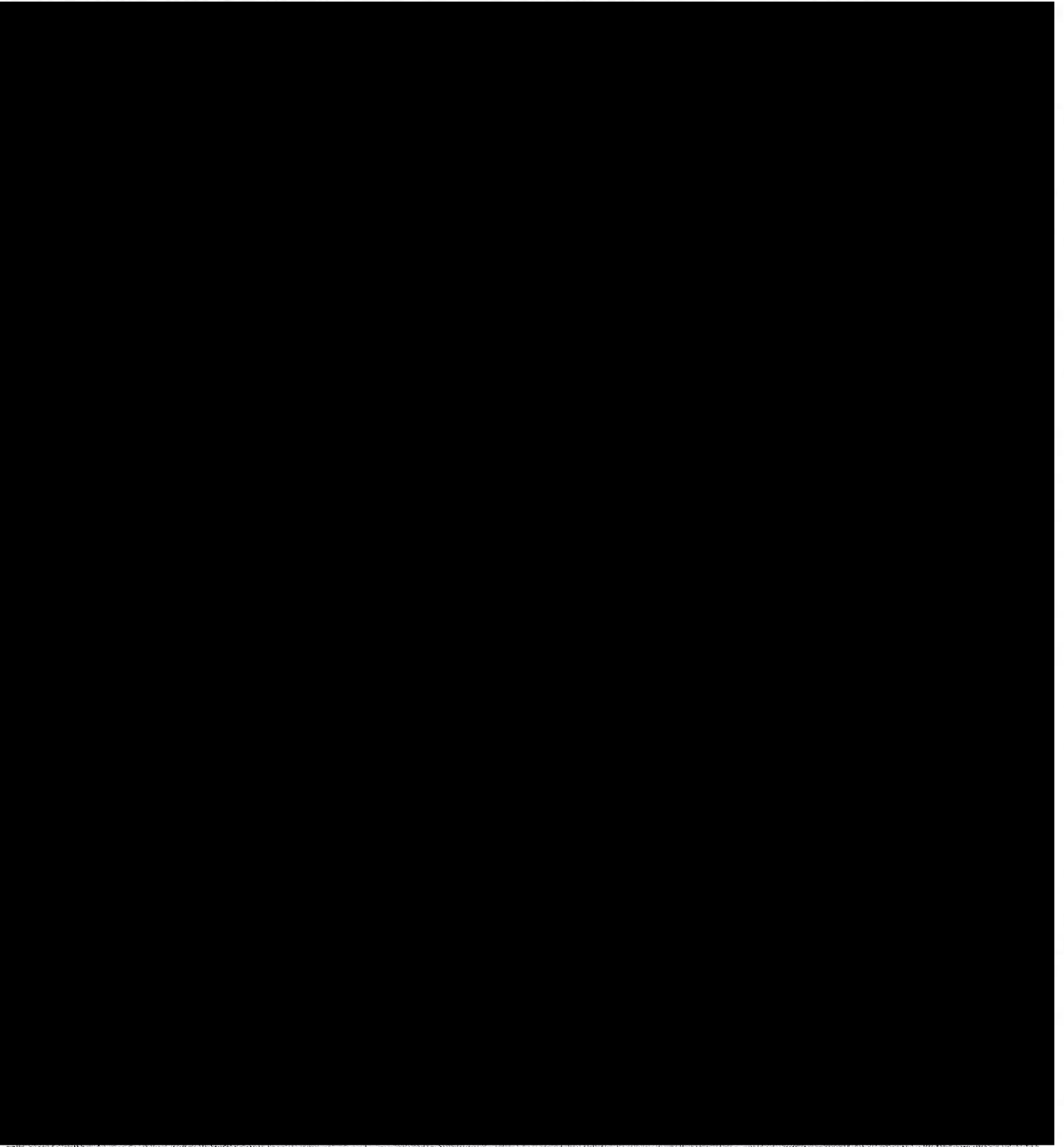
V této lokalitě pozemky vč. našeho svým písčito-kamenném složení se nehodí pro zemědělskou nebo sadovou činnost.

**Poznámka: Jsem vlastníkem z 1/2 uvedeného pozemku**

V Brně.... Dne: 22.6.2021

Podpis: .....

## Informace o pozemku



## **MMB/0333149/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a částečně pohledově významnou plochou.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvláště chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333152/2021  
Přil.: .....

526

### NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

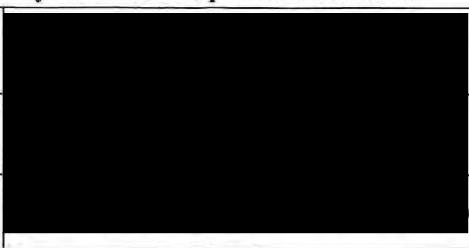
UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

#### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333152/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti



Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídl



E-mail: [redacted]

tel. č. [redacted]

Jsem občan města Brna

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

katastrální území Židenice (611115).....

parc.č. [redacted]

#### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Židenice

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

[redacted] (parcela katastru nemovitostí)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

-----

#### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Žádám změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na bydlení. Parcelu potřebuji pro stavební účely. Vzhledem k tomu, že na našem i přilehlých pozemcích se nevyskytují žádné chráněné rostliny ani živočichové, považuji zřízení jakýchkoliv tříd ochrany za bezpředmětné. V této lokalitě pozemky včetně toho našeho svým písčito-kamenitým složením nedávají možnost využití pro zemědělskou činnost.

V Brně, 25.6.2021

Podpis: ....



\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333152/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena krajinná zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a pohledově významnou plochou.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvláště chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.



527

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 25-06-2021  
Č.j. MMB: 0333159

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333159/2021  
Lísty: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:  
mmb1es7d2f5431

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

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

Jsem – nejsem\* spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky):  
Parcel/y č. ....  
Medlánský [611743] a dále rodinného domu/bytu .....  
který se nachází na parcele č. .... taktéž v k. ú. Medlánský.

(\* nehodící se škrtněte)

## Námítka – ~~Připomínka~~\* proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

### Námítka/Připomínka\* č. 4:

#### • Vymezení dotčeného území

Medlánský, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medlánského parku ke stávající konečné tramvaji č. 12)

#### • Obsah

- Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše Me-1 a její změnu výhradně na méně intenzivní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a 3.
- Nesouhlasím s předdimenzovanou výškou navrhované zástavby C/v5 a C/v3 a požaduji snížení a změnu plochy C/v3 na B/r2 a C/v5 na C/v3.

#### • Odůvodnění

- Navrhovaná zástavba neodpovídá výšce a druhu stávající okolní zástavby při ulici Za Parkem (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m) a při ulici Purkyňova (W/v3 – komerční vybavenost, výška 16m) a při ulici Hudcova E/a3 a D/a3. Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medlánského údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.
- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.
- Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medlánských, která je již nyní na hranici kapacity.
- V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty výšky v3 nikoliv bytové domy.

- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69  $\mu\text{m}^3$ ) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

#### Námítka/Připomínka\* č. 2:

##### • Vymezení dotčeného území

Medlánský, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

##### • Obsah

- Požadují vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a zachování ploch zahrádek I.

##### • Odůvodnění

- Povolením územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
- Pro zachování současných rekreačních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.

**Výše uvedené námítka/připomínky\* dále odůvodňuji a požaduji:**

Požadují dodržet:

Požadují aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektována závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit zábery nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před zábery a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území.** - **Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace.** - **Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

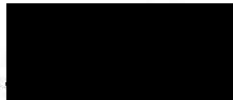
Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.

Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.

Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medláncům dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne .....23.6..... 2021

Podpis ...  .....

## **MMB/0333159/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje zásadně snížit intenzitu využití předmětného území (plochy C/v3 změnit na B/r2; plochy C/v5 změnit na C/v3). Podatel se obává v případě intenzivní zástavby zvýšení negativních dopadů, a to především dopravy (hluk, imisní zátěž, ...) na okolní území. Dále se podatel obává, že dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medláncích, která je již nyní na hranici své kapacity.

Severní část předmětné rozvojové lokality bude na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020 v aktuálním návrhu (I. Upravený návrh 2021) částečně upravena, nikoliv však zcela dle požadavků podatele. Dojde zde k rozšíření plochy bydlení (B/r2) na úkor plochy smíšené obytné (C/v3), která bude v této severní části zachována pouze podél pozemní komunikace spojující ulice Hudcova a Purkyňova. Smyslem stanovení vyšší úrovně zástavby u této části plochy je ochrana nižší rezidentní zástavby, která se nachází za ní, od potenciálně rušnější pozemní komunikace (odclonění negativních vlivů dopravy). Část plochy bezprostředně pod rozvodnou bude změněna z plochy C/v3 na plochu W/v3. Tato plocha bude mít za úkol odclonit případné negativní působení technického zařízení na plochy bydlení.

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

Co se týče zvýšení negativních vlivů dopravy na přilehlé lokality, tak dle map pětiletých průměrů požadové imisní zátěže (2014-2018) nedochází v Medláncích k překračování průměrných ročních koncentrací (NO<sub>2</sub> do 27,3 µg/m<sup>3</sup>; PM<sub>10</sub> do 24 µg/m<sup>3</sup>; benzen do 1,6 µg/m<sup>3</sup>; B(a)P do 0,7 µg/m<sup>3</sup>). Hlukově je území Medlánek zatíženo především v bezprostředním okolí ulic Hradecká, Hudcova, Medlánecká a Banskobystrická, dále jsou pak zatíženy ulice V Újezdech a K Babě v severní části území. V ulicích Hudcova a Hradecká dochází v bezprostředním okolí těchto komunikací k překračování mezního hlukového ukazatele Ln 60 dB v noci. Na ulici Banskobystrická dochází k překračování mezní hodnoty hlukového ukazatele pro den i noc L<sub>dvn</sub>/L<sub>n</sub> 70/60 dB. Vzhledem k navrhovanému dopravnímu systému a realizaci dopravních propojení nadsběrnými komunikacemi v této oblasti: R/2 (přímé napojení ulic Hudcova a Novoměstská); Me/1 (propojení ulic Purkyňova – Palackého tř.) a Me/31 (prodloužení tramvaje Technologický Park); lze očekávat, že dojde v rámci celých Medlánek k přerozdělení dopravních proudů, dojde ke snížení zatížení stávajících frekventovaných komunikací (např. ul. Hudcova) a částečnému přerozdělení dopravní zátěže na nové komunikace. Zprostředkovaně lze taktéž očekávat pozitivní vliv zvýšení využití MHD na snížení hlukové zátěže a znečištění ovzduší.

Vyšší intenzita zástavby, tak jak je zahrnuta v návrhu ÚPmB je akceptovatelná za podmínky zajištění kapacit pro občanskou vybavenost v podobě školského zařízení a mateřských škol v docházkové vzdálenosti v návaznosti na zvýšení počtu obyvatel v řešených plochách. V předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park). Jde o studii, která prověří mimo jiné doplnění komerční vybavenosti v jižní a severní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňově, doplnění bydlení v návaznosti na zástavbu bydlení v Medláncích v ul. Za Parkem, vymezení veřejného prostranství a prověření jeho charakteru, potřebu umístění občanského vybavení a možnost umístění mateřské školy.

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo: 25 -06- 2021  
 Č.j. MMB: 033 31 62

Statutární město Brno  
 Doručeno: 25.06.2021  
 MMB/0333162/2021  
 listy: 1 přílohy:  
 druh: 1 /sv:  
  
 mmb1es7d2f5436

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

Podatel: Jméno a příjmení: .....  
 Datum narození: .....  
 Trvale bytem: .....

Jsem – nejsem\* spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky):  
 Parcely č. .... ve městě Brně v k. ú. Medlánky [611743] a dále red. ...., který se nachází na parcele č. .... taktéž v k. ú. Medlánky.

(\* nehodící se škrtněte)

## Námítky – Připomínky\* proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

### Námítka/Připomínka\* č. 4:

1

- **Vymezení dotčeného území**  
 Medlánky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaje č. 12)
- **Obsah**
  - Požadují zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše Me-1 a její změnu výhradně na méně intenzivní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a 3.
  - Nesouhlasím s předimenzovanou výškou navrhované zástavby C/v5 a C/v3 a požadují snížení a změnu plochy C/v3 na B/r2 a C/v5 na C/v3.

1

- **Odůvodnění**
  - Navrhovaná zástavba neodpovídá výšce a druhu stávající okolní zástavby při ulici Za Parkem (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m) a při ulici Purkyňova (W/v3 – komerční vybavenost, výška 16m) a při ulici Hudcova E/a3 a D/a3. Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medláneckého údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.
  - Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.
  - Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medlánekách, která je již nyní na hranici kapacity.
  - V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty výšky v3 nikoliv bytové domy.

- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m<sup>3</sup>) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

#### Námítka/Připomínka\* č. 2:

2

- **Vymezení dotčeného území**

Medlánský, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

2

- **Obsah**

- Požadují vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a zachování ploch zahrádek I.

- **Odůvodnění**

- Povolením územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
- Pro zachování současných rekreačních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.

#### **Výše uvedené námítky/připomínky\* dále odůvodňuji a požaduji:**

Požadují dodržet:

Požadují aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektována závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit záborů nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před záborů a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území.** - **Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace.** - **Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

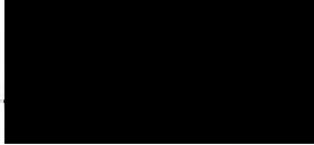
Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - **Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.**

Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.

Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medlánkám dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne 23. 6. .... 2021

Podpis .....  .....



## **MMB/0333162/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje zásadně snížit intenzitu využití předmětného území (plochy C/v3 změnit na B/r2; plochy C/v5 změnit na C/v3). Podatel se obává v případě intenzivní zástavby zvýšení negativních dopadů, a to především dopravy (hluk, imisní zátěž, ...) na okolní území. Dále se podatel obává, že dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medlánkách, která je již nyní na hranici své kapacity.

Severní část předmětné rozvojové lokality bude na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020 v aktuálním návrhu (I. Upravený návrh 2021) částečně upravena, nikoliv však zcela dle požadavků podatele. Dojde zde k rozšíření plochy bydlení (B/r2) na úkor plochy smíšené obytné (C/v3), která bude v této severní části zachována pouze podél pozemní komunikace spojující ulice Hudcova a Purkyňova. Smyslem stanovení vyšší úrovně zástavby u této části plochy je ochrana nižší rezidentní zástavby, která se nachází za ní, od potenciálně rušnější pozemní komunikace (odclonění negativních vlivů dopravy). Část plochy bezprostředně pod rozvodnou bude změněna z plochy C/v3 na plochu W/v3. Tato plocha bude mít za úkol odclonit případné negativní působení technického zařízení na plochy bydlení.

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

Co se týče zvýšení negativních vlivů dopravy na přilehlé lokality, tak dle map pětiletých průměrů požadové imisní zátěže (2014-2018) nedochází v Medlánkách k překračování průměrných ročních koncentrací (NO<sub>2</sub> do 27,3 µg/m<sup>3</sup>; PM<sub>10</sub> do 24 µg/m<sup>3</sup>; benzen do 1,6 µg/m<sup>3</sup>; B(a)P do 0,7 µg/m<sup>3</sup>). Hlukově je území Medlánek zatíženo především v bezprostředním okolí ulic Hradecká, Hudcova, Medlánecká a Banskobystrická, dále jsou pak zatíženy ulice V Újezdech a K Babě v severní části území. V ulicích Hudcova a Hradecká dochází v bezprostředním okolí těchto komunikací k překračování mezního hlukového ukazatele Ln 60 dB v noci. Na ulici Banskobystrická dochází k překračování mezní hodnoty hlukového ukazatele pro den i noc L<sub>dvn</sub>/L<sub>n</sub> 70/60 dB. Vzhledem k navrhovanému dopravnímu systému a realizaci dopravních propojení nadsběrnými komunikacemi v této oblasti: R/2 (přímé napojení ulic Hudcova a Novoměstská); Me/1 (propojení ulic Purkyňova – Palackého tř.) a Me/31 (prodloužení tramvaje Technologický Park); lze očekávat, že dojde v rámci celých Medlánek k přerozdělení dopravních proudů, dojde ke snížení zatížení stávajících frekventovaných komunikací (např. ul. Hudcova) a částečnému přerozdělení dopravní zátěže na nové komunikace. Zprostředkovaně lze taktéž očekávat pozitivní vliv zvýšení využití MHD na snížení hlukové zátěže a znečištění ovzduší.

Vyšší intenzita zástavby, tak jak je zahrnuta v návrhu ÚPmB je akceptovatelná za podmínky zajištění kapacit pro občanskou vybavenost v podobě školského zařízení a mateřských škol v docházkové vzdálenosti v návaznosti na zvýšení počtu obyvatel v řešených plochách. V předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park). Jde o studii, která prověří mimo jiné doplnění komerční vybavenosti v jižní a severní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňově, doplnění bydlení v návaznosti na zástavbu bydlení v Medlánkách v ul. Za Parkem, vymezení veřejného prostranství a prověření jeho charakteru, potřebu umístění občanského vybavení a možnost umístění mateřské školy.

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování  
Došlo: 25-06-2021  
Č.j. MMB: 0333141  
Příl.: .....

529  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333171/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

1/1/sv:



mmb1es7d2f5440

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území *Zebetín* parc. č. ....

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

*Zebetín*

Katastrální území

*Zebetín*

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....<sup>1</sup> celkový počet stran všech příloh.....<sup>1</sup>

*Naučím tímto změnu využití území, na kterém se nachází  
parc. 1425/3 na plochu zahrádek.*

*V souladu se současným využitím odpovídá více  
plocha REKREACE!*

*Pozemky včetně využití jsou obdobné jako na protější  
straně Zebetína. Viz popis a mapku na příloze.*

*(moje první zastávka připomínka)*

✓ *Brně*

dne *21.6.21*

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

## PODÁNÍ K NÁVRHU

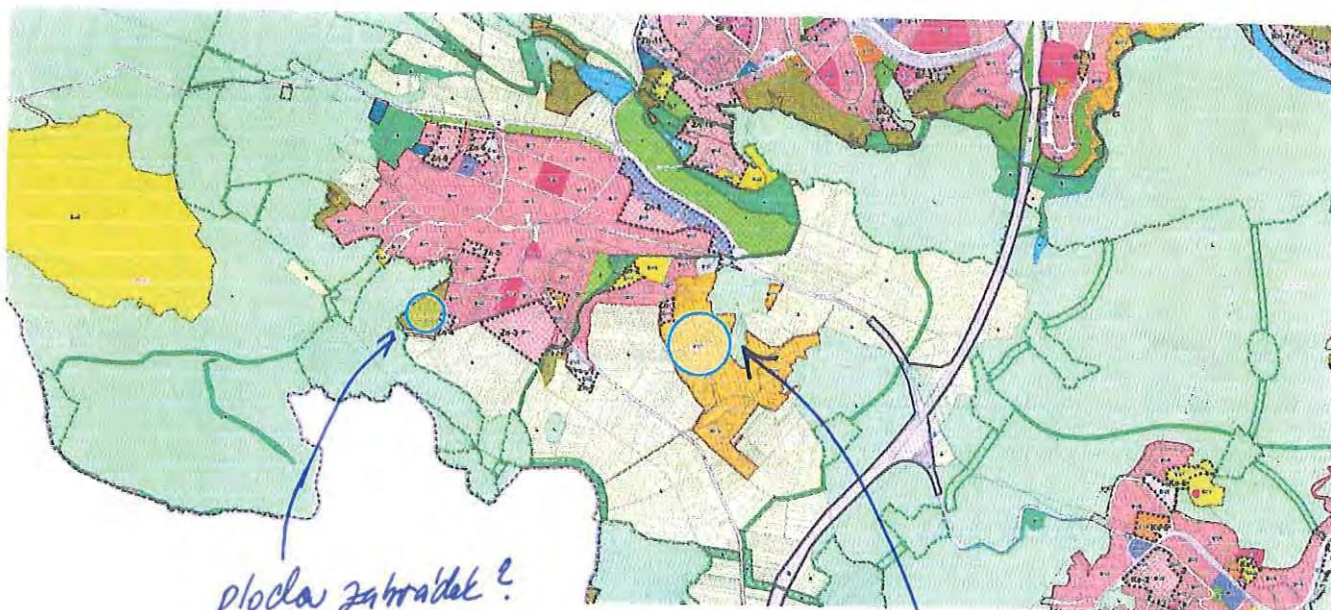
### Návrh Územního plánu města Brna

<b>Podatel</b>			
<b>Typ subjektu:</b>	Fyzická osoba		
<b>Příjmení, jméno:</b>		<b>Datum narození:</b>	
<b>Adresa / sídlo:</b>			
<b>Kontakt:</b>	<b>Email:</b>		<b>Telefon:</b>
<b>Vlastnický vztah podatele:</b>	v k.ú. Žebětín		

<b>Námítka</b>	<b>číslo:</b>	1
----------------	---------------	---

Namítám změnu využití území na kterém se nachází parc. [redacted] na plochu zahrádek - I.  
V souladu se současným využíváním tohoto území navrhuji změnu na plochu rekreace - R.  
Na druhé straně Žebětína je mnohem větší plocha podobně využívaných a v současném UP stejně značených parcel využívaných ke stejnému účelu, jako v této části, kde máme parcelu, a v návrhu je tato oblast označena jako R.  
Nevidím v nich rozdíl, proto mi přijde přirozená změna využití území na R i pro tuto část.  
Vidím tuto změnu jako přirozenou součást rozvoje města.  
Děkuji.

Námítka číslo 1 (zákres)



*plocha zahrádek!*

*STEJNÉ VYUŽITÍ!*

*plocha rekreace!*

v Brně dne 25.6.2020

Podp

## **MMB/0333171/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v zahrádkářské lokalitě při ulicích Za Kněžským hájkem, Prokopův kopec, Za hřbitovem, v k.ú. Žebětín. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace R/r1/i.

Předmětná zahrádkářská lokalita je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na ZPF, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup> včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m<sup>3</sup>. Dotčená lokalita není součástí rekreační oblasti. Pozemky v této ploše mají být užívány v souladu s platným ÚPmB.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná zahrádkářská lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.

Předmětná zahrádkářská lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (atelier ERA, 2018), která byla schválena dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 336 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části je předmětná zahrádkářská lokalita zařazena do plochy transformace s poznámkou, že má přímou návaznost na plochu bydlení. Nicméně předmětná zahrádkářská lokalita nebyla přímo navržena jako plocha s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR), tak jak tomu bylo v případě zahrádkářských lokalit č. 332 a č. 341 (nazývané také „Nad rybníkem“ a „Kopce“), které jsou v Návrhu nového územního plánu zařazeny do ploch R/r1/i. U ploch transformace se předpokládá změna využití především na plochy bydlení, plochy s objekty pro rodinnou rekreaci nebo plochy městské a krajinné zeleně. Konkrétní změna však není stanovena závazně a může podléhat dalšímu posouzení.

Zpracovatel při zpracování Návrhu nového ÚPmB vycházel z platného ÚPmB, Konceptu nového ÚPmB, Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů, např. i ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. Zpracovatel posoudil a vyhodnotil, že předmětná zahrádkářská lokalita není vhodná pro převod na stabilizovanou plochu rekreace R/r1/i. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek I.

Stávající funkční využití navazuje na sousedící lesní plochu, která je zároveň součástí lokálního biocentra (ve výkrese 6.0. Územní systém ekologické stability označeno K 139MB/C6), které je zároveň součástí nadregionálního biokoridoru (viz. ZÚR JMK, označen K 139MB). Plocha zahrádek I tvoří přirozený přechod mezi plochou bydlení a plochou lesní. Zároveň ve výkrese č. 5.0. Principy uspořádání krajiny je předmětné území zařazeno do přírodního zázemí v krajině. Proto je další intenzifikace využití této předmětné plochy zahrádek, a tedy její převod na plochu rekreace R, nežádoucí.

Přesto, navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup> (v katastru nemovitostí zapisovány jako stavby pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např. kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To bude poskytovat dostatečné zázemí pro kvalitní individuální rekreaci.

Skutečnost, že do předmětné funkční plochy byly v minulosti umístěny i stavby větší, než umožňují regulativy platného ÚPmB, není důvodem změny na plochu R/r1/i. Tato změna by znamenala významné zvýšení intenzity stavebního využití dotčené zahrádkářské lokality. Regulativy pro plochy R/r1/i by umožnily realizaci staveb o zastavěné ploše až 80 m<sup>2</sup>, až se dvěma nadzemními podlažími (max. 7 m), plus podkroví nebo ustoupené nadzemní podlaží. Legálních staveb těchto parametrů je v lokalitě umístěno jen několik.

Je třeba si uvědomit, že Nový územní plán umožní nejen přístavby a nástavby stávajících legálních staveb do velikostí staveb omezených regulativy pro danou plochu RZV, ale umožní i umístování nových staveb, což současný platný ÚPmB v této zahrádkářské lokalitě neumožňoval. To povede také ke zvýšení intenzity stavebního využití území. Není tedy vhodné tuto intenzifikaci ještě více umocňovat změnou předmětné plochy I na plochu R/r1/i.

Stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, budou dle Návrhu nového ÚPmB přípustné (nestanou se nepřípustnými), a jsou označovány a řešeny jako tzv. integrované jevy v území. Jak se bude s těmito jevy pracovat je popsáno v Návrh nového ÚPmB v Závazné textové části v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území.

Plochy rekreace se specifikací R (také R/-/i, R/r1/i) jsou na území města vymežovány pouze výjimečně, a to zejména v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přebrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v území. Návrhem nového ÚPmB vymezené rekreační oblasti jsou územími, které mají velmi vysoký rekreační potenciál, umožňují velmi různorodé formy veřejné rekreace, hromadné rekreace a sportovního využití. Tyto oblasti mají již nyní větší koncentraci rekreačních a sportovních aktivit, hromadných veřejných aktivit a služeb, podporujících veřejnou rekreaci. Předmětná zahrádkářská lokalita tento rekreační potenciál nemá, je prakticky v celé své ploše historicky užívána převážně pro soukromou individuální rekreaci na oplocených pozemcích (zahrádkářství), zejména s menšími stavbami pro rodinnou rekreaci – zahradními chatami.

Není cílem územního plánování, potažmo návrhu nového ÚPmB, převést všechny plochy zahrádek na plochy rekreace. Jedním z cílů územního plánování je zajistit udržitelný rozvoj území, tudíž vyvážený rozvoj všech složek. V tomto případě méně intenzivní individuální rekreace formou zahrádkářství (plochy zahrádek I) a intenzivní rekreace pobytové a hromadné (plochy rekreace R, R/-/i, R/r1/i).

Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět námítce. Předmětnou zahrádkářskou lokalitu nelze vymežit jako plochu rekreace R, případně přímo R/r1/i nebo R/-/i.

Mimo výše uvedené je třeba poznamenat, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333181

530

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

## Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333181/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

lí/sv:



mmb1es7d2f5449

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

E-mail

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Staré Brno

parc. č. parc. č. ■■■

## Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Brno-střed

Katastrální území

Staré Brno

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

parc. č. parc. č. ■■■

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

lokalita SB-3 Žlutý kopec-východ

## Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

Jako spoluvlastník pozemků parc. č. ■■■ v kat. ú. Staré Brno nesouhlasím s využitím části uvedených pozemků pro bydlení a související trasy komunikací tak, jak je navrženo: B/r2 a C/r2 v ploše přestavby v lokalitě SB-3 Žlutý kopec-východ.

Nesouhlasím s tím, jak návrh zasahuje do mého vlastnického práva a trvám na stávajícím způsobu využití uvedených pozemků (zahrada).

Pozemky se nachází na jižním svahu Žlutého kopce a přiléhají k zástavbě podél frekventované ulice Hlinky. Pozemek parc. č. ■■■ slouží jako zahrada bytového domu Hlinky 108/36. Ulice je hlučná a prašná vlivem dopravy. Zahrada, chráněná od ulice našim domem, tvoří klidové území, které jako spoluvlastník a obyvatel tohoto domu aktivně využívám. Do zahrady orientovaná okna ložnice poskytují klidný odpočinek. Pozemky pro nás mají velkou citovou hodnotu, jelikož v současné přetechizované době představují prostor k odreagování a tvoří "zelený ostrov" v jinak husté zástavbě.

Domnívám se, že v rámci rozvojové lokality SB-3 je navrhována příliš rozsáhlá zástavba na úkor stávajících ozeleněných ploch. Například ulice Úvoz, která s lokalitou sousedí, patří kvalitou ovzduší mezi nejznečištěnější místa v České republice. Redukce zeleně tento problém ještě více prohloubí. Přitom vegetace chrání město před přehříváním, vytváří příznivé mikroklima, zadržuje vlhkost. V situaci, kdy město sužuje zhoršující se klimatická

situace, považujeme za nevhodné zvyšovat v předmětné lokalitě zástavbu právě na úkor zeleně. Domníváme se, že rozvojové lokality SB-1 a SB-2, které se nacházejí v sousedství předmětného území, naplní dostatečně poptávku po výstavbě v o blízkosti Mendlova náměstí.

V návrhu nového územního plánu zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. Územní plán nebrání umístování nevhodné a potenciálně konfliktní zástavby do ploch B a C.

Naše lokalita se nachází ve svahu. Považuji tedy za zcela nevhodné, že patra plánované zástavby pod úrovní ulice (byť otevřená do terénu) se nebudou počítat do objemu stavby, takže při pohledu „od spodu“, tj. od ulice Hlinky, se bude jednat o vyšší zástavbu. Takový charakter zástavby je zcela v rozporu s myšlenkou zahradní čtvrti.

Mám za to, že návrhem nové bytové zástavby na mých pozemcích dojde k nepřiměřenému zásahu do mého vlastnického práva a že tento zásah není pro rozvoj území v okolí Mendlova náměstí nezbytný. Domnívám se, že návrh není v souladu s principem proporcionality.

V <u>Boru</u> dne <u>22.6.2021</u>	Podpis: .....
------------------------------------	---------------

\*nehodící se škrtněte



## **MMB/0333181/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Lokalita Žlutý kopec byla v Návrhu nového ÚPmB po prvním veřejném projednání (6/2020) upravena na základě podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, Ph.D., který byl uplatněn u pořizovatele dopisem č.j. MMB/0094779/2021 dne 28.2.2021 na základě doporučení Rady města Brna, které přijala na své schůzi č. R8/127.*

*Řešení upraveného Návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání vycházelo z ÚS Žlutý kopec (zpracovatel EA architekti s.r.o, rok 2021), tedy tak, jak bylo v zájmu místní samosprávy MČ Brno-střed i samosprávy města Brna. MČ i město tím vyjádřily vůli rozvoj Žlutého kopce - území dlouhodobě vymezeného v dosud platné ÚPD pro rozvoj bydlení - založit na aktuálním prověřeném řešení, které vzešlo z vítězného návrhu urbanisticko-architektonické soutěže, podrobněji dopracovaného ve výše uvedené územní studii.*

*Namítané využití se ve vztahu k dosud platnému ÚPmB nemění v zásadní míře: pozemky jsou při ulic Hlinky součástí stavební plochy stabilizované - smíšené (SJ) a severněji ve svahu kopce jsou součástí stavební plochy návrhové - bydlení (BC) s IPP 0,2.*

*Upravený návrh nového ÚP je vymezuje pro stavební využití jako součástí stabilizované plochy smíšené obytné (C/k3) a návrhové plochy smíšené obytné (C/r2) a návrhové plochy bydlení (B/r2). Zčásti jsou dotčeny plochou veřejných prostranství a plochou městské zeleně, které zakládají v celém území SB-3 veřejná prostranství, jednu ze složek veřejné infrastruktury ve smyslu §2 odst. 1 písm. m). bodu 4 stavebního zákona v platném znění). Trasování komunikací pro systém dopravní obsluhy svahu Žlutého kopce vychází s ÚS a je základem organizace území - budoucího systému ulic a od něj se odvíjející zástavby.*

*Proto nebude námítce vyhověno a upravený Návrh nového ÚP bude ponechán bez pokynu k úpravě.*

*Zda vlastník nabídku cílového využití dle nového ÚP využije, je věcí jeho zájmů. ÚP jako koncepční rozvojový dokument je nabídkový. V dané lokalitě soukromé vlastníky nezatěžuje žádným dalším institutem územního plánování (podmínka pořízení ÚS, přeparcelace, není vymezena VPS), proto vlastníka nijak neomezuje na jeho právech. Pokud nebude chtít možnost výstavby na pozemcích využít, není ani stávající způsob užívání pozemků pro zahrady nijak do budoucna dotčen.*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo: 25-06-2021  
 Č.j. MMB: 0033-198  
 Příl.:


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

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD: UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
 opakované veřejné projednání Statutární město Brno

Identifikační údaje podatele: Doručeno: 25.06.2021  
 MMB/0333192/2021

Fyzická osoba/právnícká osoba: Listy: 1 přílohy:  
 druh: 11/sv:

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti: [redacted]   
 mmb1es7d2f5452

Datum narození/  
 Identifikační číslo: [redacted]

Trvalé bydliště/  
 sídlo: [redacted]

E-mail: [redacted] tel. č. [redacted]

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

Jsem - nejsem\*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
 katastrální území Židenice..... parc. č. [redacted]

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část: Židenice

Katastrální území: Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality): [redacted]

Rozvojová lokalita  
 (např. Be-1 apod.): -----

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

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

*Žádám změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na bydlení.  
 Pozemek polívkají pro stavební účely. Pro přirodo-kamenitým složením  
 nelze využít pro zemědělskou činnost.*

V *Brně* dne *23.6.2021* Podpis: [redacted]

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333192/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině a částečně pohledově významnou plochou.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvláště chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině, pohledově významná plocha), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 033/22/02

Příl. ....

531

**NÁMITKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333202/2021

listy: 1

přílohy:

druh:

11/sv:



mmb1es7d2f545d

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail: [redacted]

tel. č. [redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] v budově č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

Upřesnění obsahu námítky/přípomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/přípomínka)

Městská část Kohoutovice

Katastrální území Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality) p.č. [redacted]

Rozvojová lokalita B/v5  
(např. Be-1 apod.)

Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

Podávám námítku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovceva na pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání

hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

- b) ulice Jírovцова (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [redacted] [redacted] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovцова a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovцова a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovцова číslo orientační [redacted] 11.
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [redacted] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.
- d) pozemek p.č. [redacted] je rovněž hojně využíván k rekreaci a to jak dětmi a jejich rodiči, tak majiteli psů.

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

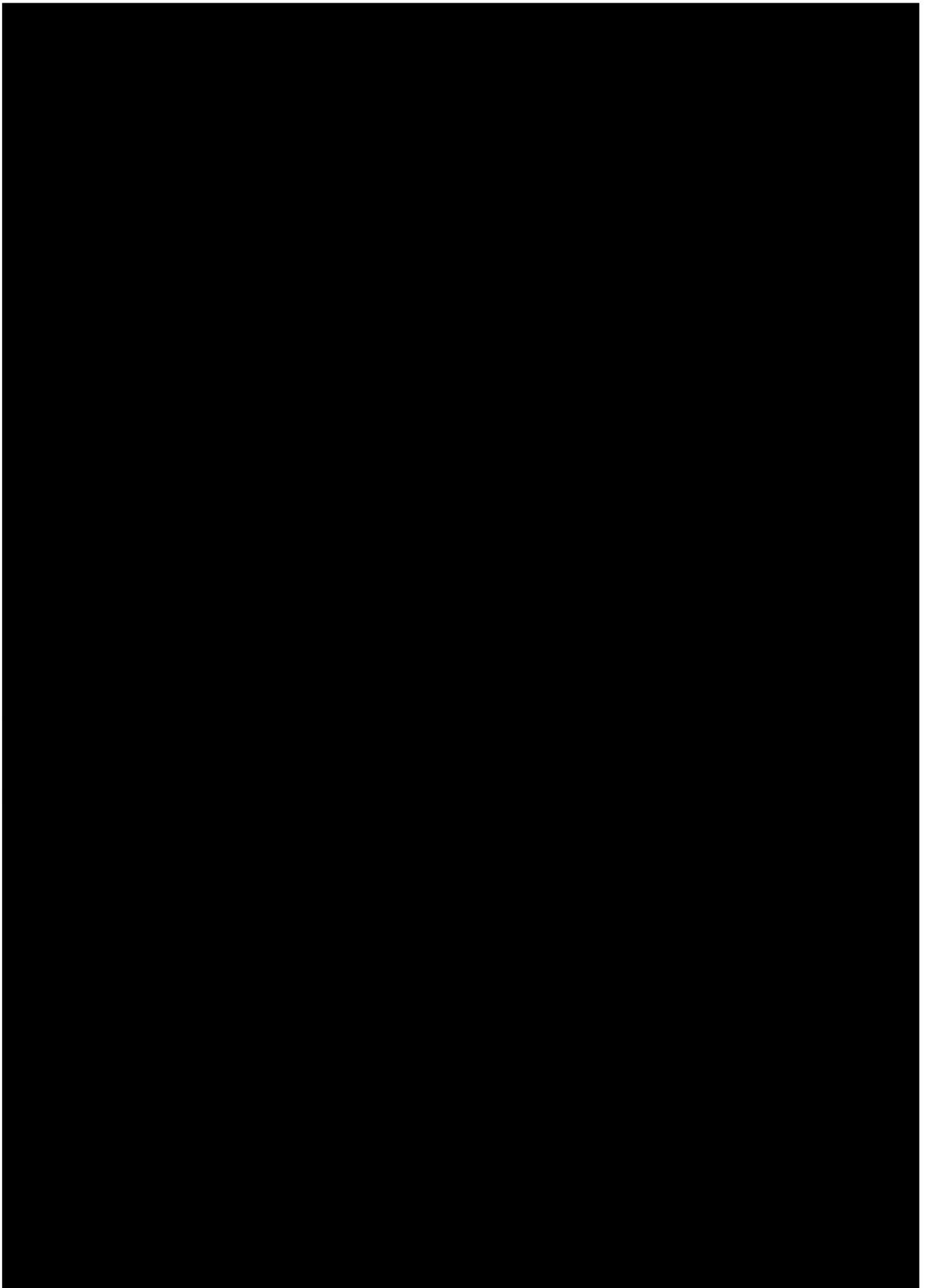
Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 23.6.2021

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

*\*nehodící se škrtněte*



## **MMB/0333202/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námítky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námítce se tedy částečně vyhovuje.*

Došlo: 25 -06- 2021

Č.j. MMB: 033 207/2021  
Příl.: 04

**NÁMITKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**

**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB**  
opakované veřejné projednání

**Identifikační údaje podatele**

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídl

E-mail:

tel. č.

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/033207/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7d2f5461

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] v budově č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

B/v5

**Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

Podávám námítku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovceva na pozemek p.č. [redacted] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání



hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

- b) ulice Jírovceva (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [redacted] [redacted] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garazemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovceva a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovceva a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovceva číslo orientační [redacted] [redacted]
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [redacted], dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

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

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 23.06.2021

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

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0333207/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námítky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námítce se tedy tímto částečně vyhovuje.*

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333252

Přil.: .....

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**

**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání**

**Identifikační údaje podatele**

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333252/2021

listy:1

přílohy:

druh:

li/sv:

**Fyzická osoba/právnícká osoba**

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - občan města Brna

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

katastrální území Židenice.....

parc. č. ....

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

Městská část

Židenice

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

**Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

**Žádáme změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na plochu pro bydlení.**

**Parcelu potřebuji pro stavební účely**

**Vzhledem k tomu, že na našem i přilehlých pozemcích se nevyskytují žádné chráněné rostliny, ani chránění živočichové, považuji zřízení jakýchkoliv tříd ochrany na naprosto bezpředmětné.**

**V této lokalitě pozemky vč. našeho svým písčito-kamenném složení se nehodí pro zemědělskou nebo sadovou činnost.**

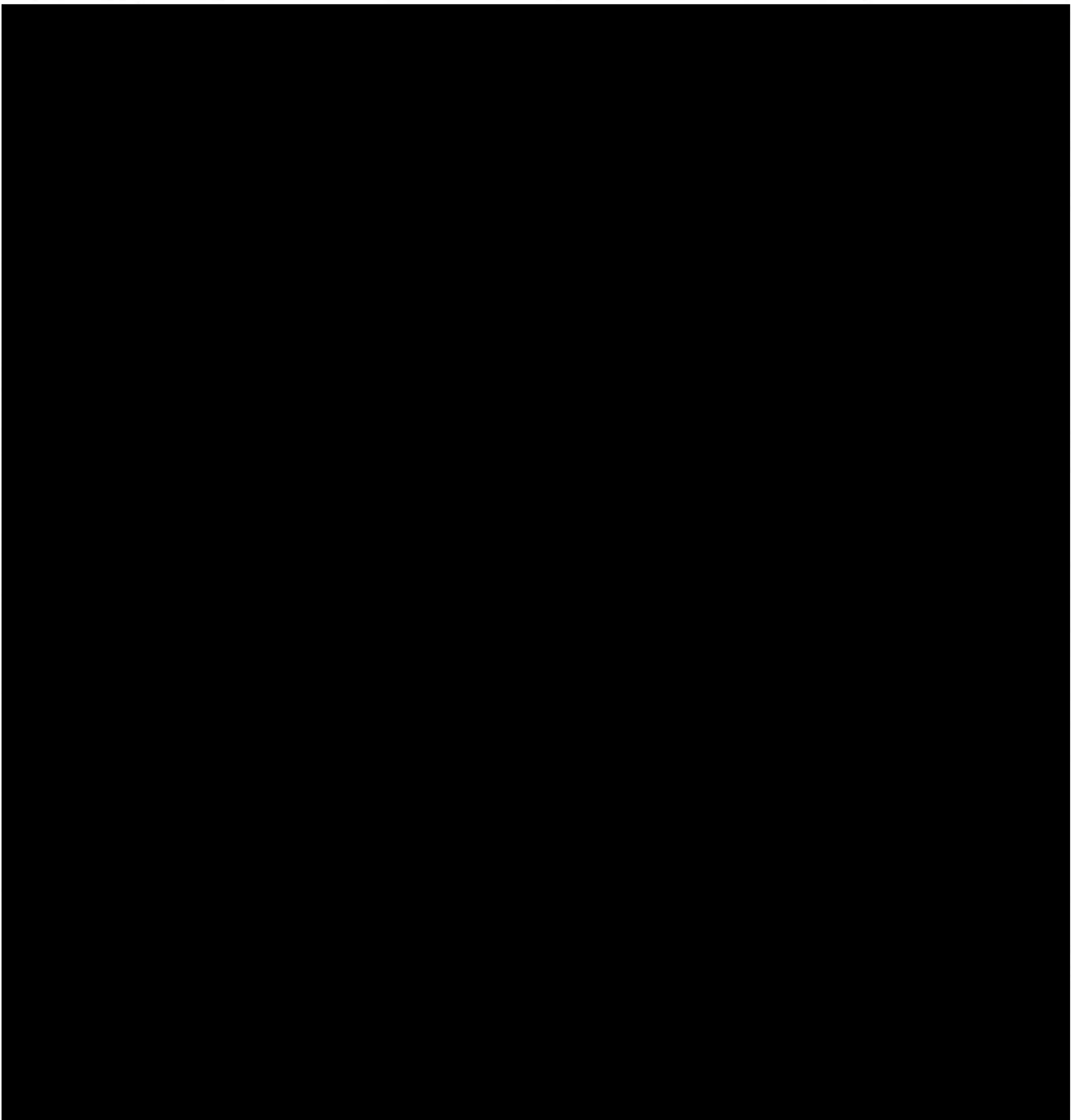
**Poznámka: Jsem vlastníkem z 1/2 uvedeného pozemku**

V Brně.... Dne:22.6.2021

Podp.....

\*nehodící se škrtněte

## Informace o pozemku



© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8-2  
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na jejich e-mail adresy.

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

## **MMB/0333252/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvláště chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledové významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 033.32.60

Přil.:

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333260/2021

listy: 1 přílohy:  
druh: 1/sv:

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídllo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

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

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

Městská část

*Brno - Tuřany*

Katastrální území

*Tuřany*

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

*U Fuksova boudy*

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

*TU-1*

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....*1*..... celkový počet stran všech příloh.....*1*.....

*Viz Příloha*

V *Kučim* dne *22.6.2021*

Podpis: ..... *[redacted]* ...

\*nehodící se škrtněte

N á m í t k a  
k upravenému novému návrhu ÚpmB 2021

I k upravenému návrhu ÚpmB 2021 vyslovuji n e s o u h l a s s vytvořením průmyslové zóny TU-1 U Fuksové boudy, stejně tak vyslovuji n e s o u h l a s k výstavbě významné obslužné komunikace na mém pozemku č. [REDACTED]

V upraveném návrhu se v této záležitosti prakticky nic nezměnilo, na oprávněné námitky a připomínky dotčených osob nebyl brán zřetel.

ÚpmB i v upravené verzi je zpracován spíše v zájmu a dle představ developerské a stavební lobby a bez ohledu na oprávněné protesty dotčených občanů Tuřan, které poškozují.

Zdá se, že účelem je sebrat lidem majetky, vyvlastnit je za pár korun, trvale a nenávratně znehodnotit hektary úrodné zemědělské půdy a zeleně bez ohledu na prokazatelné negativní dopady na život obyvatel Tuřan, zastavět tyto zabrané pozemky skladišti, skládkami a halami, které nikdo nechce a v horizontu pár let budou prázdné a k ničemu, a pak jenom od tzv. „investorů“ počítat zisky, ze kterých občané Tuřan neuvidí ani korunu. Říká se tomu dnes „rozvoj města“, veřejný zájem vyhrává nad zdravým rozumem.

A to vše za souhlasu dotčených orgánů – MŽP ČR, MD ČR, KHS JmK, Odboru život.prostředí Magistrátu m.Brna, Odboru dopravy MmB a dalších.

Smutná fraška .....

Přečetla jsem si Úplné znění ZADÁNÍ ÚpmB z června 2007 i Návrh 2011.

V ZADÁNÍ 2007 bod 9.1.3 – ZPF se píše:

„Nezastavěná zemědělská půda, jako základní součást krajiny, je vyčerpatelný a neobnovitelný zdroj, jehož význam je nenahraditelný a se kterým je třeba velmi obezřetně nakládat.“

V Bodu 8 – Požadavky na vymezení zastavitelných území se píše:

„Zastavitelná území nevymezujte v těch částech města, kde by další rozvoj vyvolával negativní dopady na již zastavěné území a zhoršoval kvalitu obytného prostředí.“

Bohužel současní tvůrci ÚpmB se asi tímto Zadáním ani Požadavky na řešení neinspirují, naopak jej zřejmě ignorují. Škoda.

Moje Zdůvodnění námitky proti průmyslové zóně :

Pro vytvoření rozvojových ploch je v Brně dostatek prostorů, např. areál zlikvidované Zbrojovky, Mosilana, Jaselské kasárny, bourá se v okolí Zvonařky, prázdných budov a různých „ozdob“ Brna by se našlo dost. Ale proč se tím zabývat, když je jednodušší (a levnější) znehodnotit úrodnou půdu a znechutit lidi.

Další moje námitka se týká významné obslužné komunikace, která má vést přes můj pozemek č.4503/1.

Mohu se pouze domýšlet, komu a k čemu má tato významná obslužná komunikace hlavně sloužit, ale dotčeným občanům Tuřan určitě ne.

Tuřany jsou jednou z oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší, trpí nedostatkem vody, pozemky jsou postiženy větrnou erozí. Vlivem husté automobilové dopravy dochází ke zhoršení imisního limitu. Zvláště v jižní části dosahují koncentrace škodlivin v ovzduší a hladiny hluku nejvyšších hodnot. Schválením obchvatu se mělo ulevit přetížené dopravě v daném území, tato varianta ÚP dosáhne opaku. Záběr ZPF, výstavba průmyslové zóny, silniční stavby, nové plochy k bydlení, podnikání a jejich následný provoz a naopak zvýšená doprava povedou k ještě většímu znečištění ovzduší, zvýšení imisní zátěže a zatížení obyvatel hlukem. Dopad na zdravotní stav obyvatel Tuřan nemůže být jiný než negativní.

Územní plán by měl usilovat o rozvoj území, ale musí zároveň chránit životní prostředí, a to pro všechny, ne jenom pro některé na úkor druhých. A toto upravený návrh nového ÚpmB podle mého názoru nesplňuje.

V Kuřimi dne 22.6.2021



## **MMB/0333260/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítkou je vyjádřen nesouhlas s vymezením rozvojové lokality Tu-1 a dále s vymezením plochy veřejného prostranství na pozemku p.č. 4503/1, k.ú. Tuřany.

1./ Lokalita Tu-1: jedná se o plochy podél ulice Tovární na hranici městských částí Brno-Tuřany a Brno-Chrlice. Plochy pro výrobu a skladování byly v uvedených lokalitách původně vymezeny v mnohem větším rozsahu a na základě připomínek uplatněných během projednávání konceptu ÚP, bylo od velké části těchto ploch určených pro lehkou výrobu upuštěno a ve stávajícím Návrhu ÚP zůstávají jako plochy zemědělské A. Vymezení rozvojových lokalit v oblasti ul. Tovární potvrzuje a naplňuje dlouhodobě sledovanou lokalitu v jednom z rozvojových směrů města určenou k zajištění nabídky rozvojových lokalit pro rozvoj aktivit v oblasti výroby a skladování z důvodu její dobré dopravní obslužnosti železniční dopravou (vlečka do areálu). Dalšímu požadavku na vyloučení rozvojových lokalit bez náhrady nelze vyhovět a z důvodu zachování kontinuity řešení nové územně-plánovací dokumentace je vhodné a účelné plochy výroby a skladování ponechat.

2./ Vymezení veř. prostranství na pozemku p.č. 4503/1, k.ú. Tuřany: Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je kostra veřejných prostranství. Ulice, městské třídy, náměstí, nábřeží, městské parky a další volná prostranství vytvářejí síť veřejně přístupných prostorů. Veřejná prostranství zajišťují prostupnost města, snadnou orientaci v městské krajině. Jsou určena pro veřejný život a zpravidla jsou prostorem pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Součástí veřejných prostranství je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy, a další vegetační prvky. Územní plán v plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor, vymezuje nová veřejná prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně plánovací dokumentací).

Nově vymezené zastavitelné plochy Tu-3, Ch-4 musí mít zajištěno dopravní napojení, které doplňuje síť obslužných komunikací. Nově navržená plocha veřejných prostranství v Návrhu nového ÚPmB na předmětných pozemcích v k.ú. Tuřany navazuje na plochu komunikace a prostranství místního významu vymezenou již v platném ÚPmB. Její umístění v pokračování této plochy je tedy logické. V platném ÚPmB jsou předmětné pozemky v k.ú. Tuřany součástí plochy ZPF. Statutární město Brno v přímé návaznosti na plochu komunikace a prostranství místního významu žádný pozemek nevlastní, a proto musela být plocha veřejných prostranství vymezena na daných pozemcích. Pokud by byly v území vybudovány nové navrhované komunikace, pak by bylo možné v rámci organizace dopravy zamezit průjezd dopravy obydlenu částí a směřovat ji na „systémové“ komunikace, např. na obchvat.

Podotýkáme, že jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“

S ohledem na výše uvedené nelze námítce vyhovět.



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
 Odbor územního plánování a rozvoje  
 Došlo: 25-06-2021  
 Č.j. MMB: 00333/00  
 Příl.: .....

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**

	<b>Statutární město Brno</b> Doručeno: 25.06.2021 MMB/0333300/2021 listy: 1      přílohy: druh:      li/sv:
<b>Fyzická osoba/právnícká osoba</b>	
Jméno, příjmení / Název společnosti	
Datum narození/ Identifikační číslo	
Trvalé bydliště/ sídlo	
E-mail:	



Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem jednotky č.  budově č.p.  ostavené na pozemku p.č.  a spoluvlastníkem budovy č.p. , postavené na pozemku p.č.  a spoluvlastníkem pozemku p.č.  - to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část	Kohoutovice
Katastrální území	Kohoutovice
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	p.č. <span style="background-color: black;"></span>
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	B/v5

**Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

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

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

Podávám námítku proti tomuto návrhu územního plánu.

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

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý

Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.

- b) ulice Jírovcova (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [REDACTED] [REDACTED] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovcova a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovcova a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovcova číslo orientační [REDACTED].
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [REDACTED] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

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

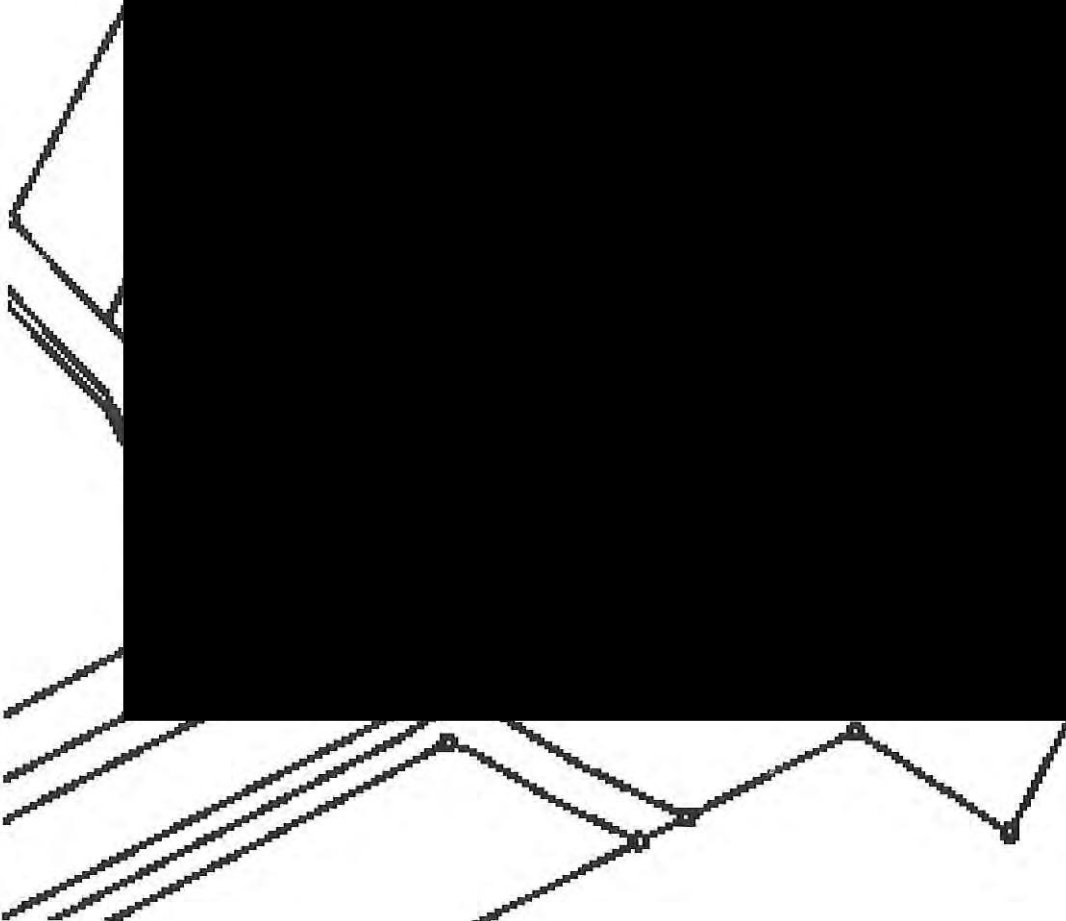
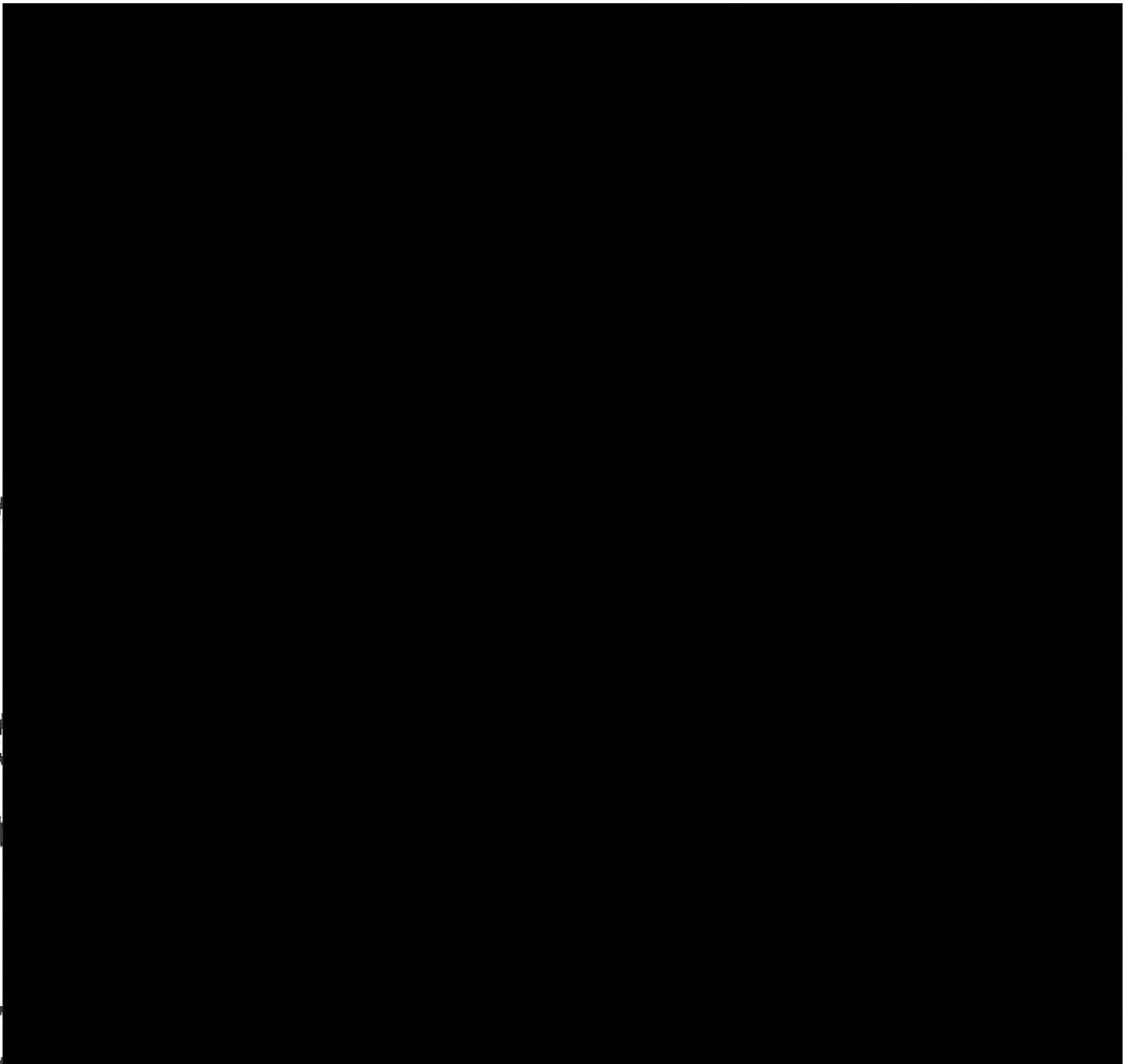
Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 22. června 2021

Podpis: ..... [REDACTED] .....

*\*nehodící se škrtněte*



**MMB/0333300/2021**

**Námitka**

**Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námitce se tedy tímto částečně vyhovuje.*



mmb1es7d2f54cd

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333304  
Příl.: NÁMITKA

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

1878

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB

opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnostiDatum narození/  
Identifikační čísloTrvalé bydliště/  
sídlo

Brno - Kohoutovice

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna

ANO

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] budově č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

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

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-I apod.)

B/v5

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovceva na pozemek p.č. [REDACTED] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.
- b) ulice Jírovceva (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [REDACTED] [REDACTED] vyazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zátěž ulice Jírovceva a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. 3579/6 bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovceva a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovceva číslo orientační [REDACTED] 11.
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [REDACTED] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

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

Děkuji za kladné vyřízení námitky.

S pozdravem

V Brně dne 22. 6. 2021

Podpis: [REDACTED]

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0333307/2021**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se vyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě akceptování námitky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB. Námitce se tedy vyhovuje.*

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

**Identifikační údaje podatele** Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021

**Fyzická osoba/právnícká osoba** MMB/033309/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail: tel. č.



Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. budově č.p. postavené na pozemku p.č.
- budovy č.p. postavené na pozemku p.č.
- pozemku p.č. p.č.

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část Kohoutovice

Katastrální území Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality) p.č.

Rozvojová lokalita B/v5  
(např. Be-1 apod.)

**Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

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



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

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovцова na pozemek p.č. [REDAKCE] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.
- b) ulice Jírovцова (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [REDAKCE] [REDAKCE] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovцова a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. [REDAKCE] bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovцова a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovцова číslo orientační [REDAKCE] 11.
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [REDAKCE] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

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

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 23.6.2021

Podpis: ..... [REDAKCE]

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0333309/2021**

**Námítka**

**Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námítky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chváta, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námítce se tedy tímto částečně vyhovuje.*

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333311

Přil.: .....

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333311/2021

listy: 1

druh:

přílohy:

lí/sv:



mmb1es7d2f54d3

tel. č.

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] v budově č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted] postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

B/v5

### Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovceva na pozemek p.č. [REDACTED] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.
- b) ulice Jírovceva (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [REDACTED] [REDACTED] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovceva a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. [REDACTED] bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovceva a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovceva číslo orientační [REDACTED] 11.
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [REDACTED] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

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

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 23. 6. 2021.....

Podpis: .. [REDACTED] .....

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0333311/2021**

**Námítka**

**Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

**Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námítky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námítce se tedy tímto částečně vyhovuje.*

Došlo: 25-06-2021

Č.j. MMB: 00030/14.....  
Příl: .....

## NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333314/2021

listy: 1 přílohy: 1  
druh: 11/sv:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo



mmb1e57d2f54d6

E-mail: [redacted]

tel. č. [redacted]

Jsem občan města Brna

Jsem spoluvlastníkem:

- jednotky č. [redacted] / budově č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- budovy č.p. [redacted], postavené na pozemku p.č. [redacted]
- pozemku p.č. p.č. [redacted]

to vše v katastrálním území Kohoutovice.

Jde o nemovité věci v ploše dotčené navrhovanou změnou.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Kohoutovice

Katastrální území

Kohoutovice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

B/v5

### Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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

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

Podávám námitku proti tomuto návrhu územního plánu.

Nesouhlasím s rozšířením plochy bydlení (B/v5) v lokalitě při ulici Jírovцова na pozemek p.č. [REDACTED] v katastrálním území Kohoutovice.

Tento nesouhlas odůvodňuji následovně:

- a) na tomto pozemku se v současné době nachází středně vzrostlé stromy ve stáří cca 15 až 30 let. Tyto stromy tvoří přirozenou překážku, která brání pronikání hluku, prachu a obdobným imisím, které jsou produkovány intenzivní dopravou na hlavní komunikaci (ulice Libušina třída a ulice Chironova), která spojuje městské části Kohoutovice, Nový Lískovec, Starý Lískovec, Bohunice a Bosonohy. Případná výstavba na tomto pozemku by měla za následek odstranění stromů, ztrátu této přirozené bariéry a zhoršení kvality bydlení v této lokalitě.
- b) ulice Jírovцова (v části, kde jsou postaveny domy číslo orientační [REDACTED] [REDACTED] vykazuje vysokou hustotu zástavby bytovými domy a garážemi. Tato skutečnost má za následek zvýšenou dopravní zatíženost ulice Jírovцова a nedostatek volných parkovacích míst pro obyvatele a návštěvníky. Případná výstavba na pozemku p.č. [REDACTED] bude mít za následek další výrazné zhoršení dopravního zatížení ulice Jírovцова a výrazné ztížení možnosti parkování v dané lokalitě. Tyto skutečnosti výrazně sníží kvalitu bydlení uživatelů domů na ulici Jírovцова číslo orientační [REDACTED] [REDACTED].
- c) nelze též pominout, že v případě zastavění pozemku p.č. [REDACTED] dojde k úbytku plochy zeleně v dané lokalitě, což bude mít v letních měsících za následek zvýšení teploty v zastavěné části této lokality.

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

Děkuji za kladné vyřízení námítky.

S pozdravem

V Brně dne 23. 6. 2021 .....

Podpis: [REDACTED] .....

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0333314/2021**

**Námítka**

**Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

*Plocha bydlení na pozemku p.č. 3579/6 v k.ú. Kohoutovice byla rozšířena na základě námítky vlastníka, kterou uplatnil po prvním veřejném projednání. Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona ale uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání na základě doporučení RMB R8/168 ze dne 1.9.2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Kohoutovice. A to upravit hranici mezi stabilizovanou plochou bydlení B/v5 a plochou krajinné zeleně podle platného ÚPmB a pořizovatel mu na základě četných námitek občanů vyhověl. Námítce se tedy tímto částečně vyhovuje.*



- MENDELU
- Školní lesní podnik
- Masarykův les
- Křtiny

539

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Odbor územního plánování a rozvoje	
Došlo:	25-06-2021
Č.j. MMB:	033 30 R9
Příl.:	.....

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



## Územní plán města Brna - vyjádření

Mendelova univerzita v Brně, ŠLP Křtiny podává následující vyjádření:

- 1

1. V případě výstavby oplocení na hranici s lesními pozemky bude MENDELU požadovat povinnost vlastníka plotu, aby na vlastní náklady a riziko odstranil dočasně plot v nezbytně nutném rozsahu na nezbytně nutnou dobu do 14 dní od oznámení lesního hospodáře o tom, že v přilehlém lesním porostu budou prováděny těžební nebo jiné práce, v jejichž důsledku existuje potenciální riziko poškození plotu touto činností. Dále bude MENDELU požadovat, aby plot nebyl opatřen brankou směrem k lesnímu pozemku.

1
- 2

2. U staveb umístěvaných ve vzdálenosti do 50 m od lesních pozemků bude ŠLP Křtiny požadovat zápis prohlášení do katastru nemovitostí, ve kterém se investor zaváže neuplatňovat na ŠLP Křtiny škody na majetku investora, které mohou vzniknout působením přírodních činitelů (pádem stromů, větví atd.). Smlouva bude investorovi zaslána.

2
- 3

3. Obecně požadujeme, aby bylo zachováno ochranné pásmo lesa, t.j. aby navrhované stavby byly umístěvány ve vzdálenosti větší než **50 m** od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL). Z důvodu odstranění jakýchkoliv pochybností při budoucí výstavbě v ochranném pásmu lesa požadujeme zákres tohoto ochranného pásma do grafických příloh ÚPD, stejně tak žádáme zákres všech případných níže uvedených povolených výjimek z této vzdálenosti v lokalitách do 50 m od lesa určených k zástavbě.

3
- 4

4. Požadujeme, aby řešení dopravního zpřístupnění nově navrhovaných stavebních lokalit bylo založeno především na důsledném využití disponibilních k tomu určených a vhodných pozemků v intravilánu obce, nikoliv zábořem neveřejných lesních cest zpřístupňujících lesní porosty přiléhající k obci. Nesouhlasíme s výstavbou v lokalitách, které nemají zabezpečen přístup z veřejné komunikace.

4
- 5

5. Přístupové cesty do lesních porostu musí být bezpodmínečně zachovány pro účely jejich využívání pro potřeby lesního hospodářství. Přitom je nutno respektovat, že se jedná o lesní cesty, po nichž se pohybují především dopravní prostředky pro odvoz dříví o celkové hmotnosti cca 30-40 tun. Tomu je třeba přizpůsobit např. případné plánované umístění inženýrských sítí do tělesa těchto cest, zpevnění komunikačních povrchů, stavbu oplocení podél cest, apod. a veřejných cest navazujících na lesní cesty.

5
- 6

6. Nesouhlasíme s využíváním pozemků ve vlastnictví Mendelovy univerzity v Brně k veřejně prospěšným stavbám nebo veřejně prospěšným opatřením bez předchozího projednání a vzájemného písemného odsouhlasení.

6

**7**

7. ŠLP Křtiny neodpovídá za škody, které by mohly na majetku žadatele vzniknout působením přírodních činitelů, tj. pádem stromů nebo jejich částí (koruny, větvi....atd.). Obec a investoři staveb se tímto zavazují, že bude smluvně dořešena odpovědnost za majetkové i nemajetkové újmy na majetku i zdraví vzniklé vlivem přírodních činitelů během pohybu a výstavbě staveb ve vzdálenosti do 50 m od lesních pozemků.

**7****8**

8. Pokud by ŠLP Křtiny jako zástupce vlastníka lesa a zároveň odborný lesní hospodář souhlasil s udělením výjimky pro umístění staveb do 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa, pak pouze za podmínky, že minimální vzdálenost obvodového zdiva staveb od lesa musí být větší než průměrná výška přilehlého lesního porostu, minimálně však 30 m v případě rodinných domů a objektů pro zemědělskou výrobu.

**8****9**

9. Nesouhlasíme s umístěním veřejného prostranství na pozemku p. č. 1290 k. ú. Soběšice. V lokalitě je nástup na obnovenou stezku.

**9****10**

10. Nesouhlasíme s výstavbou v lokalitě Klarisky na pozemku p.č 1003/2 k.ú. Soběšice.

**10****11**

11. Pozemek 8006 k.ú. Zidenice (zahradka) o výměře 0,3958 ha zařadit do ploch pro možnou výstavbu parkoviště pro veřejnost a návštěvníky lesa. Pozemek je za restaurací Velká Klajdovka u lokality lom Hády a PR Hády v okrajové části Brna a navazuje na parkoviště na pozemku p.č. 693/6 k.ú. Kanice (ostatní plocha – cesta). Lokalita je velmi využívána návštěvníky lesa a lomu a dochází zde k živelnému a nežádoucímu parkování v lesních porostech. Vedení univerzity a ŠLP uvažuje o vybudování parkoviště na tomto pozemku navazující na stávající plochu pro parkování pro cca 10 aut. V návrhu územního plánu označeno jako Ra2 (plocha rekreace).

**11**

Mendelova univerzita v Brně  
Školní lesní podnik Mecenářův les Křtiny  
679 05 Křtiny 175  
tel: 773 765 651, www.slpkřtiny.cz  
DIČ: CZ62156489

7

## **MMB/0333329/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Na základě uvedeného je zřejmé, že daný požadavek na odstranění plotu v případě těžebních či jiných prací v přilehlém lesním porostu není předmětem řešení územního plánu, a proto jej nelze zpracovat, v souvislosti s absencí branky směrem k lesnímu porostu je požadavek nad rámec podrobnosti řešení územního plánu (ÚP) resp. také není předmětem řešení ÚP, a lze jej případně řešit v rámci stavebního řízení pokud tento vůbec bude předmětem konkrétního záměru a bude podléhat povolenacím řízením.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Na základě uvedeného je zřejmé, že požadavek na pravděpodobné uvedení podmínky do ÚP o zápisu do katastru nemovitostí na neuplatňování škody případně způsobené "lesním porostem atd." na stavbách a zařízeních (viz "lesní zákon") umístěných ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa není předmětem řešení územního plánu, a proto jej nelze zpracovat.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

"Vzdálenost 50 m od okraje lesa" je limit využití území vyplývající z jiných právních předpisů dle § 26 stavebního zákona, který se nezobrazuje v závazné grafické části územního plánu. Z důvodu měřítka, srozumitelnosti a čitelnosti grafické části odůvodnění není tento limit zobrazen ani v této části, všechny limity využití území jsou ovšem součástí příslušného výkresu územně analytických podkladů (ÚAP, aktuálně 2020). Nicméně limit využití území vyplývající z jiných právních předpisů musí být respektován, zohledněn a uplatňován v rámci navazujících řízení (stavební) kompetentními orgány příp. účastníky řízení.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Dle vyhlášky 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, se plochy dopravní infrastruktury obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů. Dále uvádíme, že na základě Obecných podmínek využití (kap. 6.2) Návrhu ÚPmB (2020, 2021): "Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch

s rozdílným způsobem využití. V případě ploch zástavby lze stavby a zařízení dopravní infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území. V případě volných ploch lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s příslušnou plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z hlavního využití." a dále také "Veřejná prostranství lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití" a také "Záměry na změny v území musí zachovávat a posilovat prostupnost v území; ve stabilizovaných plochách musí být zachovány pěší trasy zajišťující průchodnost území a přístup k jednotlivým pozemkům. V plochách změn musí být navrhována řešení, která zajistí prostupnost v území, zejména návaznost na zastavěné území či zastavitelné plochy nebo pěší průchodnost do krajiny. Prostupností se rozumí i prostupnost reálná, tj. bez použití zábran znemožňujících vstup do území."

Z uvedeného je zřejmé, že územní plán neřeší konkrétní připojení jednotlivých záměrů v ploše s rozdílným způsobem využití, ale vytváří pouze obecné podmínky využití území. To, jak budou konkrétní záměry řešeny či dopravně obslouženy je předmětem podrobnějších stupňů projektové dokumentace, nikoliv územně-plánovací.

Na základě uvedeného je prostorové a funkční využití daného území v (upraveném) Návrhu ÚPmB (2020, 2021) vymezeno korektně v souladu s právními předpisy a stanovenou koncepcí nového ÚPmB. Požadavku je tímto v (upraveném) Návrhu (2020, 2021) i částečně vyhověno.

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Viz odůvodnění námítky č.4.

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

V případě řízení o vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření se postupuje dle stavebního zákona. Rozsah dotčených vlastnických práv k pozemkům a stavbám bude stanoven navazující dokumentací nebo rozhodnutím o umístění stavby.

#### **Námítka č.7**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd.

Na základě uvedeného je zřejmé, že řešení odpovědnosti za škody způsobené "lesním porostem atd." na stavbách a zařízeních (viz "lesní zákon") umístěných ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa není předmětem řešení územního plánu, a proto jej nelze zpracovat.

#### **Námítka č.8**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd.

*Na základě uvedeného je zřejmé, že řešení udělování výjimky v umístování staveb a zařízení ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa (viz "lesní zákon") a menší není předmětem řešení územního plánu, a proto jej nelze zapracovat. Požadavek může být uplatňován v rámci navazujících řízení (stavební) kompetentními orgány příp. účastníky řízení.*

#### **Námítka č.9**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*V platném ÚPmB je na pozemku p.č. 1290 v k.ú. Soběšice vymezená plocha pro dopravu - významné parkoviště. Vymezení plochy veřejného prostranství v Návrhu nového ÚPmB je kontinuitou ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Již v současné době plní pozemek funkci nástupního prostoru do rekreační oblasti s naučnou stezkou a tomuto účelu plocha veřejných prostranství odpovídá. Pro předmětný účel je plocha dlouhodobě sledována. Námítce tedy nelze vyhovět.*

#### **Námítka č.10**

##### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Na základě námítky vlastníka uplatněné v rámci projednávání Návrhu ÚPmB (2020), byl předmětný pozemek p.č. 1003/2 k.ú. Soběšice v upraveném Návrhu ÚPmB (2021) již vymezen jako plocha lesní. Upraveným návrhem ÚPmB je tedy již požadavku vyhověno.*

#### **Námítka č.11**

##### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Dle ustanovení 6.2. návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání, lze stavby dopravní infrastruktury umístit ve všech typech ploch s rozdílným využitím. V plochách zástavby lze takové stavby umístit, pokud záměr není nepřiměřený vůči ploše nebo vůči navazujícímu území. Vymezení plochy dopravy tak není důvodné. Předmětný pozemek se nachází v CHKO Moravský kras a v NATURA 2000 - evropsky významné lokalitě. Vymezení samostatné plochy dopravy tak není ani žádoucí. V rámci předmětné lokality nedošlo mezi veřejnými projednáními k úpravě návrhu, přičemž podatel po prvním veřejném projednání námítky neuplatnil. Z uvedených důvodů se námítce nevyhovuje.*

Došlo: 25 -06- 2021

Č.j. MMB: 033333/21

Příl.:

519

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333333/2021

listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7d2f54e8

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\*) občan města Brna

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

katastrální území Židenice.....

parc. č.

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

Městská část

Židenice

Katastrální území

Židenice

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

-----

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0

**Žádám o změnu funkčního využití plochy z krajinné zeleně na plochu k bydlení.**

Parcelu potřebuji pro stavební účely. Na mém pozemku, ani na přilehlých se nevyskytují žádné chráněné rostliny ani živočichové. Půda svým složením v této lokalitě nedává ani moc možností pro zemědělské využití.

V Šlapanicích dne 23.06.2021

Podpis:

## **MMB/0333333/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

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

Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě uvedeného, své odbornosti, aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, navrhl řešení funkčního využití předmětného území v k.ú. Židenice. V Návrhu ÚPmB je tak v předmětné lokalitě zejména z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (ve všech variantách Konceptu ÚPmB je vymezena městská zeleň) a v souladu s právními předpisy navržena plocha krajinné zeleně s překryvným režimem přírodního zázemí v krajině.

Dále uvádíme, že předmětné území je obklopeno předměty ochrany přírody a krajiny (NATURA 2000, zvláště chráněná území, významný krajinný prvek, skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) apod., které jsou definované také jako limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů) a samotné území vykazuje cennější hodnoty krajinného a přírodního prostředí. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a již v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledové významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Na základě uvedeného není účelné a opodstatněné v předmětné lokalitě zintenzivňovat využití území a měnit vymezení plochy krajinné zeleně s danými "překryvnými a ochrannými režimy" (přírodní zázemí v krajině), které je v lokalitě určeno zejména z důvodu ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot.



mmb1es7d2f54ea

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 25 -06- 2021

Č.j. MMB: 0333336

Příl.:

520  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD		Upravený návrh nového ÚPmB, opakované veřejné projednávání
Identifikační údaje podatele		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti		
Datum narození/Identifikační číslo		
Adresa		
Jsem - nejsem* <sup>o</sup> občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou: Katastrální území Lesná, parc. č.  (Orion)	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input checked="" type="checkbox"/> K textové části	<input checked="" type="checkbox"/> Ke grafické části	<input checked="" type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	BRNO SEVER	
Katastrální území	Lesná [610887]	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	<p style="text-align: center;"><b>INFORMACE K VYBRANÉMU BODU V MAPĚ</b></p> <p>STABILITA</p> <p style="text-align: center;"><b>plocha přestavby</b></p> <p>KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)</p> <p style="text-align: center;"><b>C</b></p> <p>NÁZEV RZV</p> <p style="text-align: center;"><b>plocha smíšená obytná</b></p> <p>STRUKTURA ZÁSTAVBY</p> <p style="text-align: center;"><b>volná</b></p> <p>VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY</p> <p style="text-align: center;"><b>9-22 m s lokální dominantou do 40 m</b></p> <p>SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>ROZVOJOVÁ LOKALITA</p> <p style="text-align: center;"><b>Le-5 Majdalenky - západ</b></p>	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	Text námítky: Podáváme námítky proti výstavbě bytových domů/bytového domu nebo jakékoliv jiné stavbě, která by zvýšila počet rezidentů nebo pracovníků v lokalitě Le-5, Majdalenky západ, podle návrhu na nový územní plán Odboru územního a stavebního řízení Magistrátu statutárního města Brna. Podáváme námítky proti uzavření ulice Majdalenky stavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ a znemožněním jednoduchého přístupu obyvatel Lesné v této městské části do přírody.	



<ul style="list-style-type: none"> <li>- grafická příloha</li> <li><input type="checkbox"/> ano</li> <li><input type="checkbox"/> ne</li> <li>- další přílohy</li> </ul>	<p>Odůvodnění/zdůvodnění: Výstavbou bytových domů na ulici Dusíkova a bytových domů Orion na ulici Majdalenky došlo k zahuštění zástavby v uvedené lokalitě. Výsledkem je zvýšená doprava v předtím klidné části města Brna, zvýšená hluchnost a prašnost, nedostatek parkovacích míst, zahlcení prodejny Billa, což se zejména v době pandemie Covidu 19 projevovalo velmi negativně. Dalším zahuštěním bytovou výstavbou v lokalitě Le-5, Majdalenky západ se negativní dopady projeví ještě výrazněji. Parcela v lokalitě Le-5 Majdalenky západ je v současné době poslední pozůstatek původní zeleně Lesné sloužící k rekreaci, oddychu a volnému výběhu psů. Stavební záměr MMB dále zahušťuje zástavbu v této již dnes stavebně předimenzované lokalitě, oproti architektonicky dobře řešené zástavbě původní Lesné. MMB by měl zamýšlenou lokalitu využít pro parkovou úpravu, nikoliv pro další navýšení obyvatel, rezidentů nebo/a pracovníků.</p> <p>Názor obyvatel na kvalitu života v této lokalitě byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podporou místních obyvatel v akci městské části Brno – sever „Dáme na vás“, kdy obyvatelé prohlašovali zřízení parku na pozemcích MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí i pro rozvoj</p>
<p>V <u>Brně</u> dne <u>24/6/21</u></p>	<p>Podpis: .....</p>

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333336/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka nesouhlasí s výstavbou v rozvojové lokalitě Le-5 Majdalenky-západ.*

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

*Výšková úroveň lokality byla stanovena na základě stávajícího výškového objektu - výškové rozpětí úrovně 4, tj. 9-22 m plně odpovídá stávajícímu stavu v území. Již ve stávajícím platném ÚPmB je plocha klasifikována jako stavební návrhová – smíšená plocha obchodu a služeb SO. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, nikoliv v majetku SMB, způsob jejich využití určuje majitel – ten pro areál připravuje přestavbu na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby.*

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

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Došlo: 25-06-2021  
Č.j. MMB: 0333340  
Příl.: .....

521  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
podatelna  
Došlo dne: 24-06-2021  
Č.j. MMB: .....  
Příl.: .....

**Podatel:** Jméno a příjmení: .....  
Datum narození: .....  
Trvale bytem: .....

Jsem ne jsem\* spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky):  
Parcel/y č. .... ve městě Brně v k. ú.  
Medláňky [611743] a dále rodinného domu/bytu .....  
který se nachází na parcele č. .... taktéž v k. ú. Medláňky.

(\* nehodící se škrtněte)

## Námítky – Připomínky\* proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

### Námítka/Připomínka\* č. 4:

#### • Vymezení dotčeného území

Medláňky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaji č. 12)

#### • Obsah

- Požadují zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše Me-1 a její změnu výhradně na méně intenzivní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a 3.
- Nesouhlasím s předimenzovanou výškou navrhované zástavby C/v5 a C/v3 a požadují snížení a změnu plochy C/v3 na B/r2 a C/v5 na C/v3.

#### • Odůvodnění

- Navrhovaná zástavba neodpovídá výšce a druhu stávající okolní zástavby při ulici Za Parkem (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m) a při ulici Purkyňova (W/v3 – komerční vybavenost, výška 16m) a při ulici Hudcova E/a3 a D/a3. Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medláneckého údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.
- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížili hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.
- Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medláňkách, která je již nyní na hranici kapacity.
- V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty výšky v3 nikoliv bytové domy.
- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m3) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci

Statutární město Brno  
Doručeno: 24.06.2021  
MMB/0333340/2021

listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmb1es7d2f54ec

jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

### Námítka/Připomínka\* č. 2:

#### • Vymezení dotčeného území

Medlánský, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

#### • Obsah

- Požadují vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a zachování ploch zahrádek I.

#### • Odůvodnění

- Povolněním územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
- Pro zachování současných rekreačních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.

**Výše uvedené námítky/připomínky\* dále odůvodňují a požadují:**

Požadují dodržet:

Požadují aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektována závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit zábory nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před zábory a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území.** - **Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace.** - **Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - **Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.**

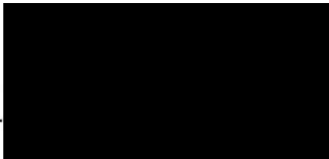
Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.

Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na

příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medláňkám dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne 24.6. ..... 2021

Podpis ..... 

## **MMB/0333340/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje zásadně snížit intenzitu využití předmětného území (plochy C/v3 změnit na B/r2; plochy C/v5 změnit na C/v3). Podatel se obává v případě intenzivní zástavby zvýšení negativních dopadů, a to především dopravy (hluk, imisní zátěž, ...) na okolní území. Dále se podatel obává, že dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medláncích, která je již nyní na hranici své kapacity.

Severní část předmětné rozvojové lokality bude na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020 v aktuálním návrhu (I. Upravený návrh 2021) částečně upravena, nikoliv však zcela dle požadavků podatele. Dojde zde k rozšíření plochy bydlení (B/r2) na úkor plochy smíšené obytné (C/v3), která bude v této severní části zachována pouze podél pozemní komunikace spojující ulice Hudcova a Purkyňova. Smyslem stanovení vyšší úrovně zástavby u této části plochy je ochrana nižší rezidentní zástavby, která se nachází za ní, od potenciálně rušnější pozemní komunikace (odclonění negativních vlivů dopravy). Část plochy bezprostředně pod rozvodnou bude změněna z plochy C/v3 na plochu W/v3. Tato plocha bude mít za úkol odclonit případné negativní působení technického zařízení na plochy bydlení.

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

Co se týče zvýšení negativních vlivů dopravy na přilehlé lokality, tak dle map pětiletých průměrů požadové imisní zátěže (2014-2018) nedochází v Medláncích k překračování průměrných ročních koncentrací (NO<sub>2</sub> do 27,3 µg/m<sup>3</sup>; PM<sub>10</sub> do 24 µg/m<sup>3</sup>; benzen do 1,6 µg/m<sup>3</sup>; B(a)P do 0,7 µg/m<sup>3</sup>). Hlukově je území Medlánek zatíženo především v bezprostředním okolí ulic Hradecká, Hudcova, Medlánecká a Banskobystrická, dále jsou pak zatíženy ulice V Újezdech a K Babě v severní části území. V ulicích Hudcova a Hradecká dochází v bezprostředním okolí těchto komunikací k překračování mezního hlukového ukazatele Ln 60 dB v noci. Na ulici Banskobystrická dochází k překračování mezní hodnoty hlukového ukazatele pro den i noc L<sub>dvn</sub>/L<sub>n</sub> 70/60 dB. Vzhledem k navrhovanému dopravnímu systému a realizaci dopravních propojení nadsběrnými komunikacemi v této oblasti: R/2 (přímé napojení ulic Hudcova a Novoměstská); Me/1 (propojení ulic Purkyňova – Palackého tř.) a Me/31 (prodloužení tramvaje Technologický Park); lze očekávat, že dojde v rámci celých Medlánek k přerozdělení dopravních proudů, dojde ke snížení zatížení stávajících frekventovaných komunikací (např. ul. Hudcova) a částečnému přerozdělení dopravní zátěže na nové komunikace. Zprostředkovaně lze taktéž očekávat pozitivní vliv zvýšení využití MHD na snížení hlukové zátěže a znečištění ovzduší.

Vyšší intenzita zástavby, tak jak je zahrnuta v návrhu ÚPmB je akceptovatelná za podmínky zajištění kapacit pro občanskou vybavenost v podobě školského zařízení a mateřských škol v docházkové vzdálenosti v návaznosti na zvýšení počtu obyvatel v řešených plochách. V předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park). Jde o studii, která prověří mimo jiné doplnění komerční vybavenosti v jižní a severní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňově, doplnění bydlení v návaznosti na zástavbu bydlení v Medláncích v ul. Za Parkem, vymezení veřejného prostranství a prověření jeho charakteru, potřebu umístění občanského vybavení a možnost umístění mateřské školy.

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

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

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo: 25 -06- 2021

Č.j. MMB: 033342

Příl.: .....

5022

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

podatelna

Došlo dne 24 -06- 2021

Č.j. MMB: .....

Příl.: .....

**Podatel:** Jméno a příjmení: .....  
Datum narození: .....  
Trvale bytem: .....

Jsem – nesem\* spolu/vlastníkem nemovitosti v ploše dotčené navrhovanou změnou (uvést parcelní číslo pozemku nebo číslo popisné stavby nebo identifikaci bytové či nebytové jednotky):  
Parcel/y č. .... ve městě Brně v k. ú.  
Medláňky [611743] a dále rodinného domu/bytu .....  
který se nachází na parcele č. .... taktéž v k. ú. Medláňky.

(\* nehodící se škrtněte)

## Námítky – Připomínky\* proti Upravenému Návrhu Územního plánu města Brna (2021), jeho grafické i textové části

### Námítka/Připomínka\* č. 4:

#### • Vymezení dotčeného území

Medláňky, lokalita Technologického parku Me-1 (od Medláneckého parku ke stávající konečné tramvaje č. 12)

#### • Obsah

- Požaduji zásadní snížení intenzity využití území v návrhové ploše Me-1 a její změnu výhradně na méně intenzivní výstavbu do úrovně podlažnosti 2 a 3.
- Nesouhlasím s předdimenzovanou výškou navrhované zástavby C/v5 a C/v3 a požaduji snížení a změnu plochy C/v3 na B/r2 a C/v5 na C/v3.

#### • Odůvodnění

- Navrhovaná zástavba neodpovídá výšce a druhu stávající okolní zástavby při ulici Za Parkem (Br2 – bytová rezidenční, výška 10m) a při ulici Purkyňova (W/v3 – komerční vybavenost, výška 16m) a při ulici Hudcova E/a3 a D/a3. Toto navrhované zintenzivnění zastavění a povolení výstavby dalších sídlišť a jejich napojení do Medláneckého údolí, kde se drží smog, podstatně zhorší hlukovou a imisní zátěž Medlánek. Lze tedy oprávněně namítat, že kromě hluku z dopravy, se dále podstatně zhorší imisní zátěž, především překročením limitu prachových částic PM10.
- Budova školy na ulici Hudcova, která těsně přiléhá sběrné komunikaci (nelze mezi ní a komunikací vysadit ani stromy ani keře, které by snížily hluk a prach) je již nyní velmi negativně zasažena dopravou a nelze ve třídách pravidelně větrat z důvodu hluku z dopravy a prachu.
- Povolení výstavby bytových domů s obchody v této lokalitě dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medláňkách, která je již nyní na hranici kapacity.
- V konceptech nového ÚP se v těchto plochách navrhovali pouze kancelářské objekty výšky v3 nikoliv bytové domy.
- Měření prašnosti PM10 z 2. 2. 2011 - 3. 2. 2011 (69 µ/m<sup>3</sup>) prokázalo překročení hygienických limitů před ZŠ Hudcova. Propojení silnicemi Hudcova-Purkyňova situaci

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/033342/2021

listy: 1 přílohy:

druh: l1/sv:

stránka 1 / 3



mmb1es7d2f54ee



jenom zhorší. Na ulici Hudcova kromě základní školy je i Mateřská škola a SOS vesnička.

### Námítka/Připomínka\* č. 2:

#### • Vymezení dotčeného území

Medlánský, návrhové plochy územních rezerv pro komunikace O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a O-6 (Purkyňova-Turistická)

#### • Obsah

- Požadují vypuštění územních rezerv pro komunikace O-6 (Purkyňova-Turistická) a O-5 (Turistická-Řečkovická kasárna) a zachování ploch zahrádek I.

#### • Odůvodnění

- Povolením územních rezerv pro komunikace O-5 a O-6 dojde k nevratnému poškození charakteru Medlánek ve všech směrech, nejen z hlediska ochrany přírody a rekreační funkce Medlánek, ale především z hlediska pohody zdejšího bydlení a kvality prostředí.
- Pro zachování současných rekreačních hodnot je nutné zachovat stávající stav bez automobilové dopravy.

**Výše uvedené námítky/připomínky\* dále odůvodňují a požadují:**

Požadují dodržet:

Požadují aby při posuzování těchto návrhů byla plně respektována závazná Směrnice Rady EU 96/62/ES o posuzování a řízení kvality vnějšího ovzduší, kde jsou stanoveny dnes platné zákonné limity pro prašnost (PM10), ale i závazná Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/50/ES ze dne 21. 5. 2008 o kvalitě ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu, kterou jsou státy EU vázány zavést přísnější normy pro prašnost (PM10 a PM2.5).

Státní politiku životního prostředí České republiky 2012–2020 – přehled vybraných cílů - snížit zábory nenarušené krajiny pro nové aktivity, chránit kvalitní segmenty přírodního charakteru v zastavěných územích. - **Chránit půdu před zábory a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území.** - **Uplatňovat všeobecnou strategii šetrné dopravy a její minimalizace.** - **Zastavit zvyšování hluku, zejména dopravního.**

Akční plán zdraví a životního prostředí ČR - **Zastavit nárůst hluku, zejména dopravního a snižovat expozici hluku prostředky územního plánování.**

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva ČR. Zdraví pro všechny v 21. století (2002) – přehled vybraných cílů - Snižovat vliv dopravy na životní prostředí a zdraví obyvatel. - Kontrolovat dodržování přípustné hladiny hluku.

Opatření obecné povahy civilního úřadu pro letectví (vydané 8.4.2020, spis. zn.: 16/730/0051/OPLKCM/01/20), které vymezuje ochranná pásma s výškovým omezením staveb, proti nebezpečným a klamavým světlům a dalších omezeních obsažených v tomto opatření.

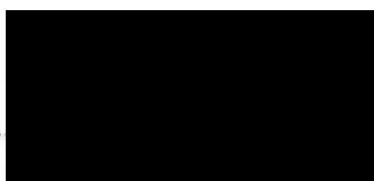
Navrhované změny v návrhu nového ÚP města Brna by vedly, jak k zásahu do mých práv na

příznivé životní prostředí, v právu na nerušené užívání své nemovitosti, ale také k zásahu do mých vlastnických práv, neboť cena mnou vlastněných nemovitostí by se v případě uskutečnění záměrů v návrhu územního plánu snížila.

Všechny pozitivní přírodní, kulturní, civilizační a estetické hodnoty Medlánek vedle své jedinečnosti, které Medláňkám dávají, tedy zároveň tvoří limity jejího rozvoje, a to jak v pozitivním tak negativním slova smyslu s ohledem na trvalou udržitelnost zdejšího území. Další navrhovaná rozsáhlá bytová výstavba by ve svém důsledku znamenaly významné snížení kvality zdejšího bydlení, který nelze v žádném případě vnímat jako trvale udržitelný rozvoj území. Nelze v žádném případě považovat za vhodné ani rozumné, aby připravovaný rozvoj města Brna byl prováděn na úkor kvality bydlení a životního prostředí obyvatel Medlánek, přičemž návrh územního plánu takové negativní dopady ve svém důsledku přináší. Mám za to, že navržené řešení není v souladu s cílem územního plánování ve smyslu stavebního zákona.

V Brně dne 24.6. 2021

Podpis ....



## **MMB/0333342/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje zásadně snížit intenzitu využití předmětného území (plochy C/v3 změnit na B/r2; plochy C/v5 změnit na C/v3). Podatel se obává v případě intenzivní zástavby zvýšení negativních dopadů, a to především dopravy (hluk, imisní zátěž, ...) na okolní území. Dále se podatel obává, že dojde k překročení kapacity ZŠ Hudcova v Medláncích, která je již nyní na hranici své kapacity.

Severní část předmětné rozvojové lokality bude na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020 v aktuálním návrhu (I. Upravený návrh 2021) částečně upravena, nikoliv však zcela dle požadavků podatele. Dojde zde k rozšíření plochy bydlení (B/r2) na úkor plochy smíšené obytné (C/v3), která bude v této severní části zachována pouze podél pozemní komunikace spojující ulice Hudcova a Purkyňova. Smyslem stanovení vyšší úrovně zástavby u této části plochy je ochrana nižší rezidentní zástavby, která se nachází za ní, od potenciálně rušnější pozemní komunikace (odclonění negativních vlivů dopravy). Část plochy bezprostředně pod rozvodnou bude změněna z plochy C/v3 na plochu W/v3. Tato plocha bude mít za úkol odclonit případné negativní působení technického zařízení na plochy bydlení.

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

Co se týče zvýšení negativních vlivů dopravy na přilehlé lokality, tak dle map pětiletých průměrů požadové imisní zátěže (2014-2018) nedochází v Medláncích k překračování průměrných ročních koncentrací (NO<sub>2</sub> do 27,3 µg/m<sup>3</sup>; PM<sub>10</sub> do 24 µg/m<sup>3</sup>; benzen do 1,6 µg/m<sup>3</sup>; B(a)P do 0,7 µg/m<sup>3</sup>). Hlukově je území Medlánek zatíženo především v bezprostředním okolí ulic Hradecká, Hudcova, Medlánecká a Banskobystrická, dále jsou pak zatíženy ulice V Újezdech a K Babě v severní části území. V ulicích Hudcova a Hradecká dochází v bezprostředním okolí těchto komunikací k překračování mezního hlukového ukazatele Ln 60 dB v noci. Na ulici Banskobystrická dochází k překračování mezní hodnoty hlukového ukazatele pro den i noc L<sub>dvn</sub>/L<sub>n</sub> 70/60 dB. Vzhledem k navrhovanému dopravnímu systému a realizaci dopravních propojení nadsběrnými komunikacemi v této oblasti: R/2 (přímé napojení ulic Hudcova a Novoměstská); Me/1 (propojení ulic Purkyňova – Palackého tř.) a Me/31 (prodloužení tramvaje Technologický Park); lze očekávat, že dojde v rámci celých Medlánek k přerozdělení dopravních proudů, dojde ke snížení zatížení stávajících frekventovaných komunikací (např. ul. Hudcova) a částečnému přerozdělení dopravní zátěže na nové komunikace. Zprostředkovaně lze taktéž očekávat pozitivní vliv zvýšení využití MHD na snížení hlukové zátěže a znečištění ovzduší.

Vyšší intenzita zástavby, tak jak je zahrnuta v návrhu ÚPmB je akceptovatelná za podmínky zajištění kapacit pro občanskou vybavenost v podobě školského zařízení a mateřských škol v docházkové vzdálenosti v návaznosti na zvýšení počtu obyvatel v řešených plochách. V předmětné lokalitě je předepsána územní studie (ÚS-08 Technologický park). Jde o studii, která prověří mimo jiné doplnění komerční vybavenosti v jižní a severní části lokality v návaznosti na realizované areály při ulici Purkyňově, doplnění bydlení v návaznosti na zástavbu bydlení v Medláncích v ul. Za Parkem, vymezení veřejného prostranství a prověření jeho charakteru, potřebu umístění občanského vybavení a možnost umístění mateřské školy.

## **Námítka č.2**

### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Z výše uvedených důvodů nelze požadavky v současné době zohlednit.*

541

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

podatelna  
24-06-2021

MMB: .....

MMB: .....

MMB: .....

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67, 601 67 Brno  
k č.j. MMB/0233240/2021

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0333351/2021  
listy: 1 přílohy  
druh:



mmb1es7d2f54f9 Doručeno: 24.06.202

Námítky  
k návrhu Územního plánu měs  
(poprovedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 o

Vážené dámy, vážení pánové,

na základě mi svědčícího spoluvlastnictví pozemků parc. č. [redacted] v k.ú. Stránice uplatňuji v souladu s § 22 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též stavební zákon či StZ) námítky k UPRAVENÉMU návrhu nového Územního plánu města Brna (dále též Upravený návrh nebo UN), resp. k návrhu nového Územního plánu města Brna z r. 2020 (dále též Návrh, kdy řečené k Návrhu platí i vůči Upravenému návrhu), kdy dané na mne a mé vlastnictví a jeho okolí může bezprostředně dopadat a v i v zájmu právní jistoty, a to s ohledem na výklady rozsudku NSS č. j. 6 As 72/2014 ze dne 4.3.2015 (Má-li vlastník sousední nemovitosti za to, že by určité využití okolního území mohlo způsobit snížení tržní hodnoty jeho nemovitosti, musí si svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace,...).

1) K upravenému Návrhu jako celku

UN neplní cíle a úkoly územního plánování, zejm. nestanovuje jasné požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny. Svou obecností nevytváří jasné předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území tak, aby uspokojoval potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Ani UN nebere dostatečné ohledy na stávající charakter a hodnoty území, ani na využitelnost navazujícího území. Ani UN nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů buď zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých/relativizujících pojmů „zejména“, „zpravidla“, „často“, „převážně“, „obvykle“. Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území“) nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací. UN nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V UN zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. UN dostatečně nepředchází vzniku konfliktních situací, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mj. tím, že: • není zajištěno, že v ploše bude převažovat hlavní využití; • není dostatečně konkrétně určeno, co jsou u přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využití hlavní; • nebrání umístování nevhodné a potenciálně konfliktní zástavby do ploch B, C a R; • v plochách B a C umožňuje objekty maloobchodu o příliš velké prodejní ploše; • u ploch lehké výroby je u hlavního využití neurčitá podmínka „nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, • stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako „přírodní zázemí v zástavbě“ a „pohledově významným územím“.

1

1

Návrh i ÚP si vytkl za cíl být **flexibilním**, to však za cenu zcela fatální rezignace na efektivní a alespoň elementární regulaci a předvídatelnost využití ploch (slovy ředitele KAMu ve facebookovém postu z 25.3.2020 jde o to, aby se Brno „rozvíjelo bez přesného určení, jak to přesně má být“). Tím se ÚN, potažmo celý ÚP a zejména bohužel obyvatelé Brna dostávají do nezavidělné, ba i nezákonné polohy, kdy, aby byli schopni určit, co se v jejich sousedství bude moci bez klasické řádné změny ÚP odehrát, potřebují věštecké schopnosti. A to je špatně.

Jak má však takový Návrh splnit zákonné požadavky, zejména stavebního zákona, tedy aby stanovil jasné požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, a vytvořil jasné předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a aby uspokojoval potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, když sám Návrh se pyšní tím, jak je neurčitý?

Flexibilita se v textu ÚN odráží mj. v přehřší hodně obecných definic a také v tom, co vše lze do příslušné plochy umístit. Ukažme si to na příkladu plochy bydlení, která je v Masarykově čtvrti nejčastější. Tato plocha je hlavně určena pro bydlení, ale přípustná je také občanská vybavenost a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (tzn. bydlení). První riziko tedy spočívá v tom, že se těžko definuje, co vše je „jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití“. Je to benzínová pumpa, samoobslužná myčka či malé sportovní centrum? Představte si, že by toto vyrostlo právě vedle Vašeho domu. Návrh říká, že v této ploše je také možné využití pro maloobchod s prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup> (to už je solidní Lidl) – a to je jen prodejní plocha! Není řečeno, jaký maximální rozsah může pak mít další zázemí (sklad, administrativa) nebo parkování! Prodejna s 1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy vyžaduje už mnoho desítek parkovacích stání. Dále je v ploše bydlení podmíněně přípustná „nerušící výroba a služby a jiné využití“ za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou. A babo rad, co bude tou „přípustnou mírou“. Budete na zahradě a kolem vás u souseda budou plynout lidi do nějaké provozovny? Co je přípustné poměrům – 10 lidí za hodinu, 50 nebo 100? Co říci k tomu, když Návrh sice jako jednu z ploch utváří Smíšenou obytnou (C), kde však dle Návrhu nemusí být ani jediný byt!

**Přemíra flexibility upírá mně i dalším obyvatelům Brna právo na participování na dalším rozvoji jejich města a jejich okolí.**

Návrh vytykanou přemírou „flexibility“ a neurčitosti a různě (podmíněně) přípustného dle mého názoru:

- porušuje § 18 odst. 3 StZ, když neumožňuje orgánům územního plánování efektivně koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a když Návrh dostatečně nekonkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.
- porušuje § 18 odst. 4 StZ, když svou flexibilitou ve veřejném zájmu nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zároveň ani nechrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Návrh ani s ohledem na to neurčuje jasné podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a nezajišťuje dostatečně ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. d) StZ, když řádně nestanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. e) StZ, když řádně nestanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. i) StZ, když řádně nestanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. j) StZ, když řádně nevytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. m) StZ, když řádně nevytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. o) StZ, když řádně neuplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Ani Upravený návrh nevnese do textu ÚP konkrétnější regulace a přesnější vymezení a nadále plave na vlnách skoro až bezbřehé flexibility. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle. Navržená regulace nevytváří

předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

## 2) Charakter území

**2** S ohledem na obecnost jeho definice požaduji, aby pro Masarykovu čtvrť bylo explicitně uvedeno, že jejím charakterem je zahradní město. **2**

Upravený návrh definuje charakter území poměrně široce a z dosavadních zkušeností, kdy stavební úřad celou Masarykovu čtvrť jako zahradní město někdy nerespektuje, navrhuji, aby tento charakter byl pro tuto čtvrť přímo v ÚP zmíněn.

## 3) Nerušící výroba a služby

**3** Dle UN nemá „*narušovat svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru*“, kdy však tato míra není nijak definována. Pokud jí je míra dle obecně závazných norem, tak UN nic navíc nechrání, proto požaduji větší ochranu, zejména v plochách bydlení nebo zeleně nebo pokud s nimi takové plochy sousedí. **3**

Upravený návrh je definuje coby nenarušující „*svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou míru*“. Tato míra ovšem není nijak definována. Pokud jí je míra dle obecně závazných norem, tak UN nic navíc oproti současnému stavu nechrání, proto **požaduji větší ochranu, zejména v plochách bydlení nebo zeleně, kde i narušování pod jakousi indiferentní přípustnou míru není vítané.**

## 4) Slučitelnost

**4** Požaduji větší specifikaci pojmu „*rámec přiměřený účelu regulace*“, a to aby byla striktnější – tzn. dovolovalo se méně, než více. **4**

Návrh definuje i pojem „slučitelnost“, ale i zde je velmi obecný. Záměr je slučitelný, pokud je kupř. „*bez vzájemného negativního ovlivňování nad rámec přiměřený účelu regulace...*“ Požaduji proto větší specifikaci pojmu „*nad rámec přiměřený účelu regulace*“, a to aby byl striktnější, tedy dovoloval spíše méně, než více.

## 5) Kompaktní město

**5** Požaduji, aby idea kompaktního města nešla na úkor kvality bydlení a množství zelených ploch a aby byla užívána primárně jen na návrhové plochy a ne k proměně stabilizovaných ploch. Nesouhlasím s tím, aby se město stávalo betonovou džunglí s vysokými domy, když odliv lidí mimo město stejně nelze zakázat nebo nějak oktrojovaně omezit. Nesouhlasím s tím, aby ve stabilizovaných plochách (zejména B/r) se umožňovala a podporovala intenzifikace území, kdy omezení „zachování přiměřeného měřítka“ je zcela neurčité a rizikové. **5**

Návrh zjevně preferuje více zástavby, proto přímo chce, aby i ve stabilizovaných plochách byla umožněna a podpořena intenzifikace území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka. Problém je, že stabilizované území by se už moc měnit nemělo a limit „*přiměřeného měřítka*“ je tak ohebný, že nic neochrání, což je pro mne neakceptovatelné.

Idea kompaktního města má nově patřit mezi základní koncepce rozvoje území města. Myšlenka je to možná obecně dobrá, ale zneužitelná – obhájí zbourání jakéhokoli rodinného domu a nahrazení jej domem bytovým nebo odebrání zeleně pro další stavební činnost atp. Proto jsem přesvědčen, že by tento koncept neměl být aplikován bezhlavě všude, protože jinak může vést ke zhoršení kvality bydlení (nejen) v Masarykově čtvrti.

## 6) Širší městské centrum

**6** Ve vztahu k Masarykově čtvrti nesouhlasím, aby byla chápána jako širší městské centrum s „posílením jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města“, zejména pokud by dané s sebou neslo zmenšování zelených ploch nebo navýšení dopravy či zástavby. **6**

Urbanistická koncepce i UN chce mj. „klást důraz na intenzitu využití širšího městského centra a posílení jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města“. Opět se jedná o silně obecný text, kde mám obavy, aby to nevedlo k velké stavební činnosti na území (nejen) Masarykovy, ale i jiné obdobné čtvrti. Proto ve vztahu (přínejmenším) k Masarykově čtvrti nesouhlasím, aby byla chápána jako širší městské centrum, s (jak uvádí UN) „posílením jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města“, pokud by dané s sebou neslo zmenšování zelených ploch nebo navýšení dopravy či zástavby.

## 7) Stabilizovaná plocha (bod 3.3.1)

**7** Žádám, aby nebylo dovoleno ji měnit nejen nad míru „zásadního způsobu“, ale pouze nad míru „nepatrného způsobu“, a aby nebyla ve stabilizovaných plochách B umožněna „podmíněně přípustná“ využití. **7**

Pojem a význam stabilizované plochy je jeden z velmi důležitých bodů jakéhokoli územního plánu. Taková plocha by se neměla moc měnit – tedy, aby obyvatel Brna či vlastník nemovitostí zde měl určitou jistotu, že jeho sousedství zůstane bez větších změn. Problém je v rozsahu těch možných změn. Návrh říká, že se taková plocha nemůže změnit „zásadním způsobem“. To se nám zdá celkem benevolentní, protože zásadní způsob je už opravdu něco radikálnějšího a podstatnějšího a pod touto úrovní je ještě pořád spousta prostoru na změny nemalého charakteru, které mohou nepříjemně překvapit. Proto navrhuji na první pohled jakoby drobnou jazykovou úpravu, ale o to významnější – tedy, aby se takové území mohlo měnit jen do míry „nepatrného způsobu“.

U plochy bydlení nechci, aby bylo možno využívat podmínku využití „podmíněně přípustnou“, která svou obecností nezaručuje dodržení charakteru stabilizované plochy v tak citlivém území jako je bydlení.

## 8) Obecné podmínky využití území (bod 6.2)

**8** Požaduji, aby záměr na změnu v rezidenčních plochách byl nepřipustný nejen, když odporuje charakteru území, ale také má-li negativní dopady na kvalitu bydlení a může být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí a není šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí. Nesouhlasím s tím, aby do ploch zástavby v rezidenčních plochách šlo umístit stavby a zařízení dopravní infrastruktury (včetně parkovišť), pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám, ale aby jej nešlo umístit i tehdy, když by byl nepřiměřený, odporoval charakteru území a mohl mít negativní vliv na kvalitu bydlení, a aby byl stanoven přezkoumatelný regulativ, co je „nepřiměřené“. **8**

**9** Požaduji, aby flexibilita Návrhu byla ve stabilizovaných plochách co nejvíce eliminována a záměr na změnu v území (bez ohledu na typ základní plochy) byl nepřipustný rovněž, pokud by mohl narušit charakter okolní zástavby a/nebo zhoršit podmínky pro využívání sousedních či blízkých nemovitostí. **9**

**1** Postrádám jasné zohlednění i širších vztahů – pokud by se každá základní plocha posuzovala soliterně, pak vzhledem k tomu, že třeba v Masarykově čtvrti tvoří základní plochu vždy jeden blok, by v každém bloku a v území jako celku mohlo dojít k blízké kumulaci jiných využití, než je hlavní účel ploch. **1**

**1** Kde je normativem výměra prodejní plochy, požaduji stanovit rovněž regulativ max. přípustné celkové plochy takové stavby/zařízení a dopravní infrastruktury či parkovacích ploch, a to s nízkou hodnotou. **1**

**1** Požaduji nahradit stávající text ohledně záměrů na změnu staveb a zařízení, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití hlavní plochy, a to primárně nepřipustěním daného, nebo sekundárně textem: „Jestliže účel využití dosavadních staveb a **1**



1  
2  
zařízení (popř. způsob využití území), umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídá hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, lze provádět změny řádně povolených dokončených nebo rozestavěných staveb, jen pokud se nenacházejí v ploše nestavební nebo v ploše bydlení a pouze výjimečně (zejména je-li pro to veřejný zájem) a za podmínky, že účel využití hlavní plochy bude zachován a dojde pouze k zanedbatelnému narušení stanoveného hlavního nebo přípustného využití a objem a/nebo rozloha stavby či zařízení se nerozšíří o více jak 3 % původního objemu a/nebo rozlohy, přičemž nejde rozlohu stavby navyšovat postupně.“ U dočasných staveb požadují doplnit, že jsou přípustné jen zcela doplňkově a zcela výjimečně (jen je-li na tom veřejný zájem) a také při dodržení podmínek, že jimi nebude zasaženo do zeleně (včetně kácení dřevin) a že nebudou snižovat kvalitu bydlení ve svém či dotčeném okolí.

1  
3  
UN nadále dostatečně nereflektuje negativní dopady na kvalitu bydlení a pohody a kvality prostředí a není šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí. Flexibilita UN je u stabilizovaných ploch stále neadekvátně silná. Nadále požadují zpřísnit a jasně kvantifikovat míru změn u dosavadních staveb a zařízení v neodpovídající ploše (připuštění všech změn, pokud „podstatně nenarušují“ využití plochy, je příliš obecné a v neprospěch hlavního využití. U dočasných staveb nadále požadují doplnit, že jsou přípustné jen zcela doplňkově a zcela výjimečně (jen je-li na tom veřejný zájem) a také při dodržení podmínek, že jimi nebude zasaženo do zeleně (včetně kácení dřevin) a že nebudou snižovat kvalitu bydlení ve svém či dotčeném okolí; a dále, že rozhodné nejsou „okolní pozemky“, ale celé okolí. Stávající text UN umožňuje mít dočasné stavby povolované opakovaně a vlastně (při dodržení předpokladů) skoro do nekonečna, s čímž nesouhlasím.

Změna v území by měla být posuzována i s ohledem na negativní dopady na kvalitu bydlení a zda nemůže být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí a zda je šetrná k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí.

Návrh by měl explicitně stanovit, že do ploch zástavby v rezidenčních plochách nelze umístit stavby a zařízení dopravní infrastruktury (včetně parkovišť), pokud záměr je nejen zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám, ale i tehdy, když by byl obecně nepřiměřený a když by odporoval charakteru území a mohl mít negativní vliv na kvalitu bydlení. Návrh postrádá jasnou a přezkoumatelnou definici toho, co je „nepřiměřené“.

Již výše jsem uvedl, jak riziková je flexibilita Návrhu – ta je navíc **velmi neprospěšná, ba nevíтанá ve stabilizovaných plochách, a proto žádám, aby u nich byla flexibilita (ergo přípustnosti) co nejvíce eliminována** (ba vyloučena) a záměr na změnu v území (bez ohledu na typ základní plochy) byl nepřipustný rovněž, pokud by mohl narušit charakter okolní zástavby a/nebo zhoršit podmínky pro využívání sousedních či blízkých nemovitostí.

Návrh příliš nepracuje (možná vůbec) v širších místních souvislostech. Postrádám proto jasné zohlednění i širších vztahů – pokud by se každá základní plocha posuzovala soliterně, pak vzhledem k tomu, že třeba v Masarykově čtvrti tvoří základní plochu vždy jeden blok, by v každém bloku a v území jako celku mohlo dojít k blízké kumulaci (vezmeme si kupř. křižovatku 4 samostatných ploch) jiných využití, než je hlavní účel ploch.

Návrh reguluje využití ploch pro komerční účely pouze přes výměru prodejní plochy. Přitom každá komerční aktivita vyžaduje i zázemí, kanceláře, sklady, obslužné plochy, parkovací plochy atp. **Návrh tak zcela zapomíná explicitně regulovat a omezovat i tyto související plochy.** Proto tam, kde je normativem výměra prodejní plochy, požadují stanovit rovněž regulativ max. přípustné celkové plochy takové stavby/zařízení a dopravní infrastruktury či parkovacích ploch, a to s nízkou hodnotou, a to především v zájmu ochrany okolí a minimalizace negativních dopadů komerčních aktivit.

Ohledně záměrů na změnu staveb a zařízení, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití hlavní plochy mám za to, že **by Návrh neměl podporovat jejich další existenci a dokonce rozšiřování** – naopak by mělo být cílem, aby status quo odpovídal stavu, jaký si přeje ÚP. Jen zcela subsidiárně a ne jako preferované řešení předkládám požadavek omezení dané možnosti, a to náhradou stávajícího textu ohledně záměrů na změnu staveb a zařízení, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití hlavní plochy, textem, který dané zkusí omezit a zabránit kupř. i tzv. salámové metodě.

**U dočasných staveb je Návrh velmi benevolentní** a vzhledem i k tomu, že jde prodlužovat dočasnost (viz „dočasná“ sportoviště na Kraví hoře), požadují doplnit, že jsou **přípustné jen zcela doplňkově** (tedy aby celá plocha nebyla tvořena jen dočasnými stavbami, čemuž Návrh nyní nijak přímo nebrání) a **zcela výjimečně** (jen je-li na tom veřejný zájem) a také při dodržení podmínek, že jimi nebude zasaženo do zeleně (včetně kácení dřevin) a že nebudou snižovat kvalitu bydlení ve svém či dotčeném okolí.

Ani nová doplnění v bodě 6.2 nejsou nijak zásadně limitující a původním námitkám vyhovující a je plně vypořádávající. UN pracuje u staveb v nepřislušných plochách pak s pojmy typu „podstatné narušení“ či „rozsah nepřiměřený

dosavadnímu způsobu využití“ atp., kdy ale jejich změny jsou umožněny, a to do míry až příliš velké. Pokud se dovolí rozšířit fabrika v ploše zeleně, kde je míra onoho podstatného narušení? Je to zabrání 51 % plochy nebo až třeba 80 %? Pokud UN nadále nepracuje s žádnou minimální plochou pro zeleň kupř. v rámci ploch zeleně, tak dané jen dále ohrožuje hlavní využití této plochy stavbami, které do této plochy nepatří. A podobné platí analogicky i pro jiné plochy. Stavby v nepříslušných plochách se mají eliminovat a postupně odstraňovat, a nikoli jim umožňovat další rozvoj.

## 9) Přípustné využití v jakékoli ploše (bod 6.3.2)

1 4	<p>Aby bylo eliminováno riziko neúměrného využití ploch jiným než hlavním účelem, požaduji doplnění tohoto znění: „Celkový rozsah pozemků, staveb a zařízení přípustného využití nebo podmíněně přípustných v ploše hlavního využití nesmí být větší, než 30 % rozsahu pozemků, staveb a zařízení hlavního účelu využití, přičemž veřejně dostupné parkování a odstavování vozidel na terénu nebo v podzemních garážích, nalézajících se mimo hlavní stavbu a méně jak 3 metry pod zemí, související s hlavním účelem využití vymezené plochy nesmí zároveň přesáhnout 5 % rozsahu pozemků, staveb a zařízení hlavního účelu využití; tím není dotčen i ještě menší max. rozsah, odpovídá-li to charakteru blízkého území. Zeleň je přípustná v jakékoli ploše bez omezení.“</p>	1 4
1 5	<p>I zde zadám uplatnit korektiv, že přípustné a podm. přípustné využití nesmí být zdrojem či ohrožením narušení pohody a kvality prostředí. Nesouhlasím s uplatněním základního výkladového pravidla v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů, kterým je „přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku.“ Primárně není zcela zjevné, co se myslí „metropolitním charakterem“, jak se to má v praxi projevovat, a i proto žádám, aby se užívalo jen určitých rozvojových území, ale ne do stabilizovaných ploch, zejména ne rezidenčního bydlení.</p>	1 5
1 6	<p>U hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití požaduji, aby využití posuzovaného záměru bylo posuzováno i s ohledem na širší oblast, než jen na základní plochu záměru, tedy kupř. i na plochy sousední (zejména je-li odlišná, kupř. park) či jinak dotčené. V plochách nerezidenčních, které sousedí s plochou rezidenční či zeleně, požaduji povinnost realizovat dostatečný pás izolační zeleně na hranici s danou sousední plochou.</p>	1 6
1 7	<p>Požaduji, aby hranice základních ploch byly závazně stanoveny jako minimální (tzn. nezmenšitelné) pro plochy bydlení a zeleně a též pro jakékoli plochy, které s nimi sousedí, a aby případné změny hranic u nich byly uskutečňovány změnou ÚP, nebo minimálně za účasti veřejnosti a efektivního zohlednění jejího názoru; tedy nikoli např. v neveřejném územním řízení nebo ÚPD, na které by nemohla veřejnost participovat.</p>	1 7

Mám za to, že pojem „hlavní využití“ by měl (mj. když už ploše dává celé označení) odpovídat pravdě, a ne aby byla plocha navzdory svému hlavnímu účelu tvořena využitími jinými – ať už přípustnými nebo podmíněně přípustnými, čemuž Návrh nijak zásadně nebrání. Proto navrhuji výše uvedenou větu, která by měla (celkem velkoryse) zastropovat rozsah pozemků, staveb a zařízení přípustného využití nebo podmíněně přípustných v ploše hlavního využití a dále tyto „cizí“ funkce regulovat.

Mělo by být logické, ale v Návrhu zatím absentuje, že přípustné a podm. přípustné využití nesmí být zdrojem či ohrožením narušení pohody a kvality prostředí, a to už proto, že jsou vlastně v hlavní ploše a jejím využití cizím prvkem.

Nesouhlasím s uplatněním základního výkladového pravidla v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů, kterým je „přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku.“ Takový přístup bez nějakého bližšího vymezení nebo zohlednění konkrétních podmínek nebo kupř. i vůči stabilizovaným plochám je neadekvátní a nebezpečné. Navíc samotný pojem „metropolitní charakter“ je neurčitý a není ani v UN nijak vymezen a není kupř. jasné, jak by se měl uplatňovat kupř. u rezidenční nízkopodlažní zástavby, která naopak může metropolitní charakter přímo postrádat, resp. stát vůči němu v přímém logickém opozitu. Pokud chce UN s pojmem metropolitní charakter operovat, má jej vymežit a vyhradit pouze na určité rozvojové plochy a mimo plochy rezidenčního bydlení (kupř. v podobě Masarykovy čtvrti či Černých Polí).

U UN postrádám, že stavební záměry nejsou posuzovány i s ohledem na širší územní vazby, proto u hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití požaduji, aby využití posuzovaného záměru bylo **posuzováno i s ohledem na širší oblast, než jen na základní plochu záměru**, tedy kupř. i na plochy sousední (zejména je-li odlišná, kupř. park) či jinak dotčené.

V plochách nerezidenčních, které sousedí s plochou rezidenční či zeleně, požadují povinnost realizovat dostatečný **pás izolační zeleně** na hranici s danou sousední plochou, čímž má být i z úrovně ÚP zajištěno, že případné opozitní funkce a kolizní dopady zejména z provozu budou o něco více eliminovány.

Návrh umožňuje „přiměřené zpřesňování“ průběhu hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. To jsou však instituty, do nichž širší veřejnost nemá přístup. Zároveň není nikde definováno, co se považuje za „přiměřené“ zpřesnění, což může mít negativní dopady zejména u ploch, kde lidé bydlí. Proto požadují, aby hranice základních ploch byly závazně stanoveny jako minimální (tzn. nezmenšitelné) pro plochy bydlení a zeleně a též pro jakékoli plochy, které s nimi sousedí, a aby případné změny hranic u nich byly uskutečňovány změnou ÚP, nebo minimálně za účasti veřejnosti a efektivního zohlednění jejího názoru; tedy nikoli např. v neveřejném územním řízení nebo ÚPD, na které by nemohla veřejnost participovat.

## 10) Prostorové uspořádání (bod 6.4.1)

1 8	<b>U struktury rezidenční nízkopodlažní požadují, aby při hodnocení stavebních záměrů bylo povinně stanoveno přihlížet i k podobě zástavby v daném bloku, aby se eliminovalo, že do relativně jednolitého bloku rodinných domů bude tlačen záměr bloku bytových domů. Žádám doplnit regulativ i pro omezení celkové hmoty záměru. K připuštění objektů občanské vybavenosti požadují, aby se jednalo o objekty „lokálně přiměřené“ a nenarušovaly kvalitu bydlení, tedy aby sloužily zejména pro místní účely a nebyly nadmístního významu.</b>	1 8
1 9 2	<b>Zástavbu v tzv. druhé řadě ve stabilizované ploše a zahradním městě požadují nepřipustit a jinde umožnit až také za dodržení podmínky, že se to nedotkne kvality bydlení a soukromí na sousedních pozemcích, je to v okolí obvyklé a urbanisticky vhodné a okolí nezátěžující. Předzahrádky by měly být, jsou-li v území obvyklé, což v celé Masarykově čtvrti jsou, naopak povinně vyžadovány, nejenom umožněny, proto žádám o úpravu textace Návrhu v tomto smyslu a necht' jsou umožněny i tam, kde se nejedná o „ucelený úsek veřejného prostranství“.</b>	1 9 2
0	<b>Postrádám jasnou definici „bytového domu malého měřítka“, kdy žádám, aby se jednalo o co nejmenší stavby nebo aby nebyly připouštěny, sousedí-li s rodinnými domy (a mají-li je objemově přesahovat) či vede-li dané k zastavování zeleně.</b>	0
2 1	<b>U omezené zástavby požadují doplnění podmínky, že zástavba (včetně dočasných) nebude na úkor zeleně a dále vynětí výjimky pro dočasné stavby a rovněž jejich regulaci (kupř. že dovoleny jsou jen dočasné stavby s trváním celkem max. 6 měsíců za dobu jednoho roku), protože dočasnost lze prodlužovat, a Návrh taky dovoluje plochu zaplnit nafukovacími halami, které se mohou ve výsledku velmi podobat stavbám trvalým.</b>	2 1
2 2	<b>Nesouhlasím s umožněním lokálních dominant a přesáhnutím stanovené výškové úrovně u staveb veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2. Pokud by přesto měl být tento institut zaveden, necht' je jasně stanoven jejich rozsah a že se na ně nevztahují obecné možnosti dalšího navýšení.</b>	2 2

Tento typ bydlení v Masarykově čtvrti drtivě převládá (patří sem zástavba s rodinnými domy, vilami a bytovými domy malého měřítka ve vlastních zahradách atp., doplněné o objekty občanské vybavenosti). Zde navrhuji, aby objekty občanské vybavenosti byly specifikovány coby „lokálně přiměřené“ a nenarušovaly kvalitu bydlení, tedy aby zde nevznikaly supermarkety nadmístního významu a nezvyšovala se tak doprava a místní obyvatelé byli ušetřeni dalších negativních dopadů.

Je na místě požadovat i jasnou definici „bytového domu malého měřítka“ – dům s kolika byty, s jakou zastavěnou plochou, s kolika podlažními atp. Nebylo by totiž vhodné, aby vedle rodinných domů vznikaly bytovky (a všichni se hádali o to, zda záměr má malé měřítko) či se nadmíru zastavovala zeleně.

**Za zcela podstatné považuji, aby ÚP opět zavedl (doplnil) regulativ i pro omezení celkové hmoty záměru, kdy budoucí zástavbu definuje toliko typem zástavby a výškou, což považuji za nedostatečné.**

Návrh pamatuje i na umožnění zástavby i v tzv. druhé řadě (kupř. v zahradě), ale podmiňuje ji pouze zajištěním příjezdu. To je dle mého názoru málo a je třeba reflektovat i zachování kvality bydlení a nějaká urbanistická hlediska, kdy dané vlastně zahušťuje zástavbu, a ne každý by v souvislém pásu zahrad měl rád najednou u souseda stavbu. **Ve stabilizované ploše a v zahradním městě by proto něco takového nemělo být vůbec připuštěno.**

Návrh se zmiňuje i o předzahrádkách, kdy tyto jsou přípustné tam, kde jsou „v uceleném bloku veřejného prostranství“, což je dle mne až moc volné. Domnívám se, že předzahrádky jsou jedním z pokladů nejen Masarykovy čtvrti a neměly by se jen „umožňovat“, ale spíše i vyžadovat, aby tento prvek zůstal zachován.

U omezené zástavby – zejména z důvodů ochrany zeleně – požadují doplnění podmínky, že zástavba (včetně dočasné) nebude na úkor zeleně a dále vynětí nedomyšlené výjimky pro dočasné stavby a rovněž jejich regulaci (kupř. že dovoleny jsou jen dočasné stavby s trváním celkem max. 6 měsíců za dobu jednoho roku), protože dočasnost lze prodlužovat, a Návrh taky dovoluje (vlastně de facto bez omezení) plochu zaplnit nafukovacími halami, které se mohou ve výsledku srovnatelná s trvalou stavbou (kupř. Tenisový klub Tesla Brno žádá město Brno o dotaci na nafukovací přetlakovou halu na 4 kurty, kdy hala má mít rozměry 63,2x33,8x10,0 m se zastavěnou plochou 2136 m<sup>2</sup>).

UN doplnil textaci počínaje výškovou úrovní 3 o možnost dominant. S umožněním lokálních dominant však nesouhlasím. Jednou je stanovena nějaká výšková úroveň, tak nemá být devalvována dalšími navýšeními, de facto i de iure je to v rozporu s charakteristikou stabilizované plochy. Navíc text je velmi stručný a opět postrádající jakoukoli jinou jasnou regulaci. Není stanoven plošný rozsah dominant, není jasné, kolik jich může v území být (včetně ve vzájemné blízkosti u dvou sousedních ploch) atp. Z UN také není zjevné, zda by se na dominanty vztahovalo možné navýšení celkové výšky o sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45° nebo o ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) atd., s čímž však nesouhlasím, aby se tak dělo.

Jediným navrhovaným omezením pro aplikaci lokální dominanty je hranice MPR, ale jak se bude chránit veduta města, když v širším historickém jádru Brna v prstenci rezidenční zástavby kolem Úvozu, Kotlářské, Lidické, kpt. Jaroše budou umístěny stavby s výškou až 40 m. Umisťování dominant v rezidenčních čtvrtích z počátku 20. století je hrubým omylem UN, protože tyto čtvrti byly založeny podle přísné prvorepublikové regulace, která předepisovala závazně šířky uličního profilu a to vzhledem k předpokládané výšce nové zástavby. Další zvyšování této zástavby nejen zhoršuje hygienické podmínky v původní rezidenční blokové zástavbě, ale znehodnocuje původní urbanistické řešení struktury města v širším historickém centru. Při zvýšené intenzitě zástavby nelze ani vyloučit o to větší tlak na zástavbu do vnitrobloků – zejména pro účel parkování vozidel.

Nesouhlasím s tím, aby veřejným budovám byly dány výjimky z výšek v rámci výškových úrovní 1 a 2. Jsou-li jednou maximální výškové úrovně stanoveny, nemají být devalvovány. Takto při nových stavebních záměrech by vlastník vlastně neměl jistotu, že se z jeho sousedního rodinného domu nestane vysoký dům, přičemž uplatněná regulace „přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny“ je natolik vágní, že nepředstavuje žádný konkrétní regulativ.

## 11) Výškové úrovně zástavby (bod 6.4.2)

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 2 | A) Zásadně nesouhlasím s tím, aby výška byla určena jen po hlavní římsu/atiku a dále bylo umožněno další navýšení až o 7 m, resp. ustupující podlaží o výšce až 3,5 m. Výšková hladina by jasně měla mj. v sobě zahrnovat celou stavbu. Pokud by pořizovatel ponechal takovou možnost navýšení, pak žádám tomu odpovídající snížení hodnot všech výškových úrovní. Výšková omezení by se měla vztahovat i na strojní apod. zařízení, mají-li vliv na hmotový výraz budovy.   | 2 |
| 3 | B) Nesouhlasím, aby výška byla měřena pouze ze strany ulice a jen co do nadzemních podlaží, i tyto dva aspekty musí být v Návrhu plně postihnuty a zásadně omezeny – u staveb ve svahu by tak nebylo nijak limitováno, jak daleko po svahu může stavba jít a tedy zatímco z ulice budova výškový limit splní, z druhé strany jej bude masivně převyšovat, což je neakceptovatelné. Nesouhlasím ani s tím, aby se u kaskádovitých staveb ve svahu počítala max. dovolená výška u každého stupně solitérně, nýbrž za celou stavbu (od nejnižšího bodu celé stavby). Nesouhlasím s tím, aby Výška budovy dle upraveného terénu, kdy dané umožňuje provést nejprve terénní úpravy bez jakéhokoliv omezení a teprve od takto upraveného terénu měřit. | 3 |
| 2 | C) Ve stabilizovaných plochách nesouhlasím s tím, aby výška staveb mohla být vyšší ještě o další 2 m, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni. Nesouhlasím s tím, aby výškový charakter výstavby byl určován také výškou „pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnou“ – takové určení je příliš obecné. Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách bydlení by neměla vést k navýšování objemu staveb v ulici, a to zejména u ploch bydlení.  | 2 |
| 5 | D) Nesouhlasím s tím, aby výškové úrovně zástavby platily pouze pro budovy, ale necht' platí i pro všechny stavby a samostatná zařízení.   | 5 |
| 2 | Návrh určuje, že se výška měří jen po atiku, kdy ale zároveň jde jít i nad maximální výšku. Takový přístup je matoucí. Člověk by se domníval, že daným regulativem se míní celková výška stavby (tedy včetně střechy). Ale není tomu tak. Rozhodný je začátek střechy a nad výše uvedenou výškovou úroveň je možné umístit sklonitou střechu s výškou hřebene až 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°. Nad úrovní hlavní římsy (popř.   | 2 |
| 6 |  | 6 |

atiky) je dále možné realizovat **jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m** nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprověří vhodnost případné odchylky v navazujícím území. **Tedy ony maximální výškové údaje se mohou zvednout ještě o 7 metrů** (příčemž ve střeše mohou být normálně možná i dvě patra bytů) **či o jedno patro. Dle mne by limity měly být dány rovnou jako celkové a finální, a ne dále navyšovány různými způsoby** – je to nepřehledné a zavádějící.

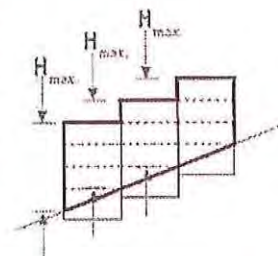
Pokud by na daném určování zadavatel trval, je na místě „převýškovat“ hodnoty, tak aby obsahoval celou výšku budovy, ale ne tak, že by navyšoval současné hodnoty (tedy by se musely snížit indexy v grafické části).

Návrh dále říká, že výšková omezení se nevztahují „na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy“, kam paušálně řadí i strojní zařízení. Dle mne však i strojní zařízení mohou mít vliv na výraz budovy a neměly by dostat apriorní generální pardon a i na ně by se mělo vztahovat omezení, mají-li vliv na hmotový výraz budovy.

Další podstatnou věcí je, odkud Návrh chce výšku měřit. Návrh jako bod nula určuje stranu budovy, která směřuje k ulici. Právě v území se svahy je to problém, na který Návrh nijak adekvátně nereaguje, a to zejména v případě, kdy dům leží na spodní straně ulice. Zatímco uliční výška by byla výškově omezena a zastropována, tak naopak **směrem „dolů“ zde není žádné omezení a budova by se mohla po svahu „rozlézat“, kam to půjde**. Takový přístup **není pro mne přijatelný**. Že nemluvím abstraktně, dokazuje příklad z Rezkovy 25d, kdy developer usiluje o stavbu malé bytovky vedle rodinných domů a kdy zejména do zahradní strany najednou dům kyne do nepěkných rozměrů a vy se díváte do mohutné stěny.

V minulosti i současnosti bývá často sporné, jak posuzovat i jinak částečně zapuštěná podlaží, která se investoři snaží mermomocí označovat jako podzemní, aby se nezahrnovala do posouzení objemu/výšky stavby. **Jakmile jakákoli část podlaží je nad terénem (a ne jen uměle přihrnutým), má být co do výšek a objemu stavby posuzováno.**

Stejně je pro mne u staveb ve svahu **neakceptovatelné posuzování výšek, jak zobrazuje obrázek**. Tedy, aby se každý stupeň kaskádových staveb co do max. výšky počítal solitérně. Tak by **vlastně stavba mohla být skoro neomezeně vysoká** (tedy jedině s omezením v podobě obecných základních pravidel, jak má vypadat charakter území, což je ale zase velmi subjektivní záležitost).



**Výška stavby by se neměla rovněž odvozovat dle upraveného terénu**, kdy dané umožňuje provést nejprve terénní úpravy bez jakéhokoliv omezení a teprve od takto upraveného terénu měřit. Návrh nenabízí proti této nelegitimní praktice žádnou obranu.

Proto nesouhlasím, aby výška byla měřena pouze ze strany ulice a jen co do nadzemních podlaží, i tyto dva aspekty musí být v UN plně postihnuty a zásadně omezeny.

Ve stabilizovaných plochách nesouhlasím s tím, aby výška staveb mohla být vyšší ještě o další 2 m, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni – to vede k dalšímu zahušťování zástavby, degradaci kvality bydlení i dalším negativním vlivům. Nesouhlasím s tím, aby výškový charakter výstavby byl určován také výškou „pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnou“ – takové určení je příliš obecné.

Pro obě tedy platí, že specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách bydlení by neměla vést k navyšování objemu staveb v ulici, a to zejména u ploch bydlení.

UN nově výškové úrovně zástavby vztáhl pouze pro budovy, ale výšku mohou mít i jiné objekty a na ně by se regulace měla rovněž vztahovat. Tedy necht' výšková regulace platí i pro všechny ostatní stavby a samostatná zařízení.

## 12) Metropolitní charakter

**Nesouhlasím, aby v případě pochybností o využití plochy se přihlíželo k „metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna“ – jednak je to neurčitý pojem a jednak třeba u ploch bydlení apod. může vést k potlačení prvků zahradního města a zahuštění zástavby, kde to není vhodné. Tedy prvek metropolitnosti nelze připustit en bloc a bez omezení (zejm. ne v ploše B/r a s nimi sousedící plochy), jak to zatím činí Návrh.**

**I nové doplnění „s přirozeným zohledněním specifík konkrétní části daného území“ je velmi vágní a slabé (žádám větší míru závaznosti, než jen „zohlednění“) a neodstraňuje obavy, že u ploch bydlení apod. může vést k potlačení prvků zahradního města a zahuštění zástavby, kde to není vhodné.**

Návrh v případě pochybností o využití plochy požaduje přihlížet k „metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna“. Problém je, že je to jednak pojem neurčitý a jednak u třeba ploch bydlení apod. může vést k potlačení

prvků zahradního města a zahuštění zástavby i tam, kde to není vhodné. Proto jsem přesvědčen, že takové výkladové pravidlo nelze připustit apriorně všeobecně a bez omezení (zejm. ne v ploše B/r a s nimi sousedící plochy, kdy dané jde snad i proti logice takových ploch), jak to zatím činí Návrh.

I nové doplnění v UN „s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území“ je velmi vágní a slabé a neodstraňuje obavy, že u ploch bydlení apod. může vést k potlačení prvků zahradního města a zahuštění zástavby, kde to není vhodné. Žádám tak větší míru závaznosti, než jen „zohlednění“, kdy dané je tak pouze nezávazné a hlavně není stanovena míra a rozsah onoho zohlednění.

### 13) Slučitelnost

2  
8

**I stávající definice a nové „pravidlo“ je velmi obecné a spíše definicí „v kruhu“. Nadále tak požadují větší a striktnější specifikaci.**

2  
8

I text UN s novým doplněním a novým „pomocným pravidlem“ je velmi obecný a bez větší ochrany hlavního využití plochy („bez podstatného negativního ovlivňování nad rámec přiměřený účelu regulace“) a spíše definicí „v kruhu“ (slučitelnost s hlavním a přípustným využitím této plochy se porovnává se slučitelností). Nadále tak požadují větší a striktnější specifikaci *slučitelnosti*, bez níž ÚP neplní žádnou zásadní regulační funkci.

### 14) Související využití vůči hlavnímu využití ploch s rozdílným způsobem využití

2  
9

**Požadují, aby bylo jasně stanoveno, kolik rozsahu plochy může takovému souvisejícímu využití připadnout, a to aby (zejména v plochách zeleně a bydlení apod.) tvořila jen zcela malou, zanedbatelnou část.**

2  
9

Text z UN ani z Návrhu nepředstavují dostatečnou formu regulace, která by chránila hlavní využití plochy. Lze říci, že se s vaničkou vylévá i dítě. Na několik logických návazností (kupř. k areálu skladů související administrativa), kam asi definice primárně míří, však vinou její obecnosti může připadat bezpočet různých jiných využití v nejrůznějších plochách, a tyto vedlejší negativní dopady nejsou definicí nijak zásadněji „řešeny“. I proto pro jistotu požadují, aby bylo jasně stanoveno, kolik rozsahu plochy může takovému souvisejícímu využití připadnout, a to aby (zejména v plochách zeleně a bydlení apod.) tvořila jen zcela malou, zanedbatelnou část.

Rovněž doplnění UN o text „V případě, že záměr předpokládá produkování emisí či jiných negativních vlivů na okolí, nesmí překročit limitní hodnoty stanovené právními předpisy.“ neříká nic nového a co by neplatilo, i kdyby v UN toto nebylo zmíněno – tedy toto doplnění nepředstavuje žádnou novou a přínosnou regulaci stavebních záměrů.

### 15) Zastoupení zeleně, stromořadí

3  
0

**Nesouhlasím s tím, aby minimální rozsah zeleně bylo možno splnit i jen využitím konstrukce intenzivní, kdy UN dovoluje na této konstrukci nemít také žádné stromy apod. U ploch bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti žádám, aby stromové patro bylo povinností (včetně povinnosti výsadby a péče), a ne bylo jen „umožněno“, což nezaručuje, že zde opravdu stromy budou. U všech ploch žádám razantní zvýšení min. plochy pro stromové patro (mimo konstrukce) a jasné stanovení, že daná plocha musí být v jednom celku. UN umožňuje z podílu zeleně množství výjimek, které nejsou odůvodněné a které povedou k tomu, že podíl zeleně bude ve skutečnosti podstatně nižší: žádám zásadní redukci výjimek. U výjimek z min. rozsahu zeleně v ploše bydlení a smíšených obytných žádám vyjmout výjimky pro stávající kompaktní zástavbu od výškové úrovně 3 a výše.**

3  
0

Regulace zeleně, zejména vzrostlé stromové zeleně je v současném platném ÚPmB přísnější, UN množstvím výjimek regulaci rozvolňuje, což je ohrožující zejména pro stávající stromovou zeleň ve vnitroblocích širšího jádra

města, návrh ÚP tímto rozvolněním regulací zeleně rezignuje na doporučená opatření k omezení hrozby klimatické změny a prevenci tzv. tepelných ostrovů nad centrální částí měst.

I z výše uvedených důvodů nesouhlasím s tím, aby minimální rozsah zeleně bylo možno splnit i jen využitím konstrukce intenzivní, kdy UN zároveň dovoluje na této konstrukci nemít také žádné stromy apod. Takové konstrukce (navíc kupř. ve značných výškách) nikdy nemohou nahradit plnohodnotnou (zejména stromovou) zeleň na plnohodnotném rostlém přirozeném terénu.

U ploch bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti i proto žádám, aby stromové patro na rostlém terénu bylo povinností (včetně povinnosti výsadby a péče), a ne bylo jen „umožněno“, což nezaručuje, že zde opravdu stromy budou. U všech ploch žádám razantní zvýšení min. plochy pro stromové patro (mimo konstrukce) a jasné stanovení, že daná plocha musí být v jednom celku, protože jen tak lze město ochránit před dopady klimatické změny a celkově negativních ekologických dopadů.

U UN nevidím důvody, aby pro stavební záměry ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 měly být dány výjimky pro absenci zeleně. Zeleň ve městě je třeba spíše podporovat a rozšiřovat, než petrifikovat stávající nedostatečný stav.

## 16) Funkce plochy bydlení - B

**3** **1** **3** **1** A) Žádám, aby jako Přípustné využití bylo pro komerční občanské vybavení, maloobchod a služby s prodejní plochou, ne do 1500 m<sup>2</sup>, nýbrž do 150 m<sup>2</sup> (či méně), jde-li o umístění v ploše „r“ (rezidenční), do 200 m<sup>2</sup>, pokud jde o umístění v ploše s prostorovým uspořádáním „k“ či „v“, a aby zároveň byla stanovena max. celková plocha záměru. Mezi Nepřípustné využití žádám doplnit: „Občanské vybavení komerční či jakákoli výroba a služby (včetně s tím souvisejícího využití jako jsou parkovací stání, zázemí, sklady) je nepřipustné, pokud by rozsah všech takových záměrů (včetně již existujících či povolených) měl přesáhnout 20 % dané plochy.“ Žádám, aby v plochách „r“ nebylo přípustné využití pro výrobu a skladování. Žádám, aby v plochách „r“ byla poskytována větší ochrana dodržování uliční i stavební čáry (zejména u řadové zástavby) - slovo „zpravidla“ takovou ochranu nepředstavuje.

**3** **2** **3** **2** B) Žádám, aby byla jasně a objektivně doplněna (kupř. příkladným výčtem) i definována „přípustná míra“ u podmíněně přípustného využití a „kapacitě neúměrně charakteru území“ u nepřipustného využití, s tím aby byly stanoveny zásadně ve prospěch pohody a kvality bydlení (mj. výrazně redukovány oproti aktuálnímu znění Návrhu a nejen odkazem na ČSN či obecně závazné předpisy, které by musely splňovat tak jako tak).

**3** **3** **3** **3** C) Žádám navýšit minimální plošné zastoupení zeleně na 40 %, ještě lépe chránit zelený charakter vnitrobloků a omezit možnosti kompenzace plnohodnotné zeleně, kde Návrh mj. nijak nereaguje na některá rizika. Návrh ve vztahu k zeleným střechám stanovuje, že „má umožnit růst“, ale bohužel už ne, že na střeše opravdu také nějaká zeleň bude a že bude povinnost se o ni starat a obnovovat ji atp., navíc si je třeba uvědomit, že zelená střecha zpravidla nenahradí zeleň na rostlém terénu. Návrh také nijak neřeší, pokud majitel kompenzační podmínky nedodrží. Návrh zvýhodňuje ty, co vlastní pozemky u veřejných zelených ploch; Návrh (mj. nespecifikující, co se myslí okolím) rovněž neřeší, co se stane, když na veřejném prostranství bude daná zeleň odstraněna – tato možnost kompenzace by tak měla být zcela odstraněna nebo zpřísněna. Návrh nijak nedefinuje „přiměřenou“ kompenzaci – pokud budou všichni přiměřeně kompenzovat pod 30 %, ve výsledku nebude oněch 30 % ani dosaženo. Výše uvedené platí obdobně pro plochu smíšenou obytnou. U toho, k čemu se min. rozsah vztahuje, požadují, aby se vztahoval jak na disponibilní pozemky, tak na plochu, tedy aby každá z nich svébytně splnila onen minimální rozsah zeleně. Možnost kompenzace rozhodně požadují snížit pouze na 10 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru a pro plochu současně a kde lze nekompensovat zeleň na terénu vůbec, pak zavést kupř. povinný finanční odvod do fondu města pro výsadby nebo povinnost provést výsadbu na městem určených náhradních místech.

**3** **4** **3** **4** D) Dále žádám (alespoň pro Masarykovu čtvrt') doplnit větu: „V případě nástaveb budov v rámci dvojdomů nebo řadových domů nebo zamýšlených nových budov, které se stanou součástí řadové zástavby, ve stabilizovaných plochách B/r je nepřipustné, aby tato nástavba nebo nová budova převyšovala hřeben střechy přímo sousedících budovy (u dvojdomů nebo koncového domu řadové zástavby) nebo budov (u budovy uvnitř řadové zástavby), která má hřeben střechy nejvýše; to neplatí, souhlasí-li s převýšením vlastníci přímo sousedících budov z řadové zástavby. Tím nejsou dotčeny zvláštní právní předpisy, zejm.

Plochy bydlení si zaslouží zvláštní ochranu – a to zejména z pohledu **udržení kvality bydlení**. Přesto Návrh do nich umožňuje bez změny ÚP umisťovat širokou škálu stavebních záměrů, aniž by dané mohl soused či blízká veřejnost následně nějak efektivně ovlivnit!

Proto – v logické souvislosti s určitými typy zástavby – navrhuji určitá omezení, která by měla napomoci výše uvedené ochraně, kdy dané by mělo být ze strany pořizovatele ještě doplněno o max. celkovou možnou plochu záměru či další tomu odpovídající podmínky, kterými by byli obyvatel Brna ještě více chráněny před negativními dopady další výstavby.

Jak již řečeno výše, utápí se Návrh v obecných pojmech, čímž negativně přispívá k budoucím sporům v řízeních před stavebním úřadem. To, co žadatel (začasto finančně závislý na úspěchu své stavební žádosti) bude považovat co do míry za přípustné, bude opačně vidět jiný účastník řízení. A Návrh zde účastníkům řízení nijak nepomáhá. Proto žádám, aby byla již dopředu jasně a objektivně doplněna (kupř. příkladným výčtem) i definována „přípustná míra“ u podmíněně přípustného využití a „kapacitě neúměrně charakteru území“ u nepřípustného využití, s tím aby byly stanoveny zásadně ve prospěch pohody a kvality bydlení (mj. výrazně redukovány oproti aktuálnímu znění Návrhu a nejen odkazem na ČSN či obecně závazné předpisy, které by musely splňovat tak jako tak).

Myslíte-li to Bmo s kroky proti klimatické změně vážně a chce-li reálně reagovat na dosavadní negativní vývoj kolem teplot, průběhu léta a bezsrážkových stavů v našem městě atp., je třeba na to reagovat zvýšením poměru zeleně/zástavby. Proto žádám navýšit minimální plošné zastoupení zeleně **na 40 %**.

Dále je třeba ještě **lépe chránit zelený charakter vnitrobloků**. Vnitrobloky významnou a prospěšnou měrou ovlivňujících ekologickou stabilitu území a jsou využívány v mnoha případech i širší veřejností. Neměly by být proto ohroženy stavební činností, zejména když kvalita života ve městě je silně ovlivňována velikostí volného nezastavěného prostoru, a to i prostřednictvím přítomnosti vzrostlých stromů, nikoliv zeleně na střešních konstrukcích s nucenou zvlahou.

S výše uvedeným těsně souvisí i míra možnosti kompenzace plnohodnotné zeleně, kde požadují tuto omezit a snížit. Návrh mj. navíc nijak nereaguje na některá rizika. Návrh ve vztahu k zeleným střechám stanovuje, že „má umožnit růst“, ale bohužel už ne, že na střeše opravdu také nějaká zeleň bude a že bude povinnost se o ni starat a obnovovat ji atp., na toto je třeba v dalším stupni náležitě reagovat, jinak z daného bude jen mrtvé ustanovení a v reálu střešní konstrukce s hlínou a maximálně trávou či sukulenty.

Kompenzační podmínky zcela zapominají na to, že zelená střecha zpravidla, ba skoro nikdy nenahradí zeleň na rostlém terénu. V reálu si nedovedu představit, že dvacetimetrové lípy či platany by někdo dokázal umístit třeba do 20. patra budovy.

Návrh také nijak neřeší, pokud majitel kompenzační podmínky nedodrží, což je jeho vadou, která by měla být napravena v další fázi vypracování ÚP. Návrh (mj. nespecifikující, co se myslí okolím) rovněž neřeší, co se stane, když na veřejném prostranství bude daná zeleň odstraněna – tato možnost kompenzace by tak měla být zcela odstraněna nebo zpřísněna.

Návrh zvýhodňuje ty, co vlastní pozemky u veřejných zelených ploch, což nemá většího opodstatnění, protože jakákoli zeleň je důležitá, byť v sousedství měla být jiná, a není ani důvod, aby jeden vlastník musel s povinným zastoupením zeleně počítat a druhý nikoli.

Návrh nijak nedefinuje „přiměřenou“ kompenzaci – pokud budou všichni přiměřeně kompenzovat pod 30 %, ve výsledku nebude oněch 30 % ani dosaženo.

I vzhledem k výše uvedeným nedomyšlenostem a rizikům a že kompenzace zeleň a jí vytvářené blahodárné vlivy nenahradí, požadují možnost kompenzace snížit pouze na 10 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru a pro plochu současně a kde lze nekompensovat zeleň na terénu vůbec, pak zavést kupř. povinný finanční odvod do fondu města pro výsadbu nebo povinnost provést výsadbu na městem určených náhradních místech.

Vše výše uvedené žádám aplikovat i na plochu smíšenou obytnou.

Pouze pro jistotu a případné explicitní doplnění do Návrhu požaduji u toho, k čemu se min. rozsah zeleně vztahuje, aby se vztahoval jak na disponibilní pozemky, tak na celou plochu, tedy aby každá z nich svébytně splnila onen minimální rozsah zeleně.

Alespoň pro Masarykovu čtvrť (ale i jiné obdobné lokality) žádám do pasáže o ploše bydlení doplnit větu, která by měla zamezit negativnímu jevu, kdy by u souladících (a začasto charakter lokality tvořících) dvoj- a vícedomků docházelo k různým přístavbám, které by jejich charakter zcela znehodnotily a vytvářely „zubovitou“ zástavbu.



## 17) Funkce plochy smíšené obytné – C

3	Požadují doplnit: „Pokud má plocha rozlohu méně než 5500 m <sup>2</sup> , připouští se občanské vybavení komerční (a to všechna takováto využití dohromady, bez ohledu na vlastníka) pouze s prodejní plochou do 35 % rozlohy celkové plochy a spolu s navazujícími stavbami a zařízeními (kupř. parkoviště) nesmí přesáhnout více jak 60 % rozlohy celkové plochy.“ či jinou striktnější úpravu.	3
5		5
3	Požadují rovněž doplnit Podmíněně přípustné využití takto: „bude prokazována přijatelná míra zátěže v lokalitě a jejím okolí vyvolaná dopravou, - negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití a jejího okolí, - více než zanedbatelně nesníží kvalitu bydlení v dotčeném okolí a sousedních základních plochách a nebude zdrojem narušení pohody a kvality prostředí“.	3
6		6

Požadavky na doplnění se snaží nějakým přezkoumatelným způsobem regulovat, ani UN bohužel příliš neregulované využití plochy pro jiná využití, která by dle mne měla být primárně vždy jen doplňková a ne aby zcela vypudila hlavní účel nebo s sebou přinášela více negativních vlivů.

## 18) Plochy veřejných prostranství

3	Požadují stanovení minimálního rozsahu zeleně, min. 20 % (lépe i více) plochy, s výjimkou, kde tomu objektivně a nepřekonatelně brání trvalé vážné překážky. Dané platí zejména tehdy, pokud se má připouštět podzemní parkování, které zpravidla vylučuje efektivní stromovou výsadu nad parkovacím objektem. Dále požadují zejména pro tyto plochy stanovit sdružování sítí a opatření Modrozelené infrastruktury jako povinné.	3
7		7

Myslíte-li to Brno s kroky proti klimatické změně vážně a chcete-li reálně reagovat na dosavadní negativní vývoj kolem teplot, průběhu léta a bezsrážkových stavů v našem městě atp., je třeba na to reagovat zvýšením poměru zeleně/zástavby i v dalších plochách, kdy právě plochy veřejných prostranství se k danému jeví jako ideální. Proto požadují i zde stanovení minimálního rozsahu zeleně, min. 20 % (lépe i více) plochy, s přezkoumatelnou a restriktivně chápanou výjimkou, kde tomu objektivně a nepřekonatelně brání trvalé vážné překážky.

Dále požadují zejména pro tyto plochy stanovit sdružování sítí a opatření Modrozelené infrastruktury jako povinné, kdy Návrh zatím jen obecně konstatuje, že „je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání“, ale nic konkrétního nebo právě závazného z toho nevyvozuje, ani nestanovuje.

## 19) Plochy městské zeleně – Z

3	Vzhledem k tomu, že se nijak explicitně a zásadně neomezuje zástavba v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití této plochy, požadují závazně stanovit, že podíl zeleně v ploše Z nesmí klesnout pod 85 % plochy (popř. ještě vyšší číslici, odpovídá-li to charakteru či významu území) a nepřipouští se využití obsahující B a C. Pokud by toto nebylo akceptováno, žádám Podmíněně přípustné využití u Z zcela vyloučit nebo až sekundárně doplnit: „Nepřipouští se využití dle plochy B, komerční vybavenost je přípustná, pokud stavba/zařízení co do výměry nepřesáhne 80 m <sup>2</sup> (tím nejsou dotčeny ostatní regulativy a omezení), přičemž jsou vyloučeny stavby/zařízení komerční vybavenosti zahrnující funkci administrativy, ubytování apod., a celkově zastavěná plocha v základní ploše nepřesáhne všemi takovými využitími 10 % plochy Z dohromady, přičemž ostatní regulativy a omezení tím nejsou dotčeny. Využití pro sport je přípustné, pokud je určeno jen pro rekreační využití a všemi (i jinými) stavby/zařízení nepřekročí zastavěná plocha v základní ploše celkem 15 % plochy Z, přičemž ostatní regulativy a omezení tím nejsou dotčeny.“	3
8	Požadují jasnější a razantnější omezení změn stávajících staveb v zeleni, které odporují hlavní funkci plochy; dané musí být zcela výjimečné a ve veřejném zájmu.	8

Vzhledem k tomu, že se nijak explicitně a zásadně neomezuje zástavba v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití této plochy, což považuji za chybu s negativními dopady na obyvatele Brna, požaduji závazně stanovit, že **podíl zeleně v ploše Z nikdy nesmí klesnout pod 85% plochy** (popř. ještě vyšší číslíci, odpovídá-li to charakteru či významu území) a **nepřipouští se využití proponované pro plochy B a C.**

Pokud by toto nebylo akceptováno, je na místě radši Podmíněně přípustné využití u plochy Z zcela vyloučit nebo (až sekundárně) doplnit jinou formu významného omezení, kdy je vše motivováno tím, aby plochy městské zeleně opravdu sloužily zeleni a nebyly zastavovány.

UN na jednu stranu říká, že plochy městské zeleně nejsou určeny k umístování staveb, na druhou stranu tam některé stavby umožňuje, ovšem za pravidel jednak ne zcela jednoznačně interpretovatelných a jednak širokých, proto požaduji jak jasnější úpravu, tak **razantnější omezení změn stávajících staveb v zeleni**, které odporují hlavní funkci plochy, kdy taková zástavba musí být zcela výjimečná a ve veřejném zájmu, což zatím ani UN bohužel nevyžaduje.

## 20) Reklamní zařízení

**3** **Žádám, aby reklamní zařízení nebyla v plochách B, V a Z přípustná (dané neplatí pro obvyklé ukazatele na lokální cíle a dále pro přiměřené štíty, návěští a znamení a jiné ne-reklamní označení vlastní provozovny, a to vždy za podmínky, že se nachází na nemovitosti, v níž se provozovna nachází).** **3**  
**9** **9**

Na rozdíl od jiných územních plánů (kupř. ostravského), Návrh neříká nic o tom, že třeba takový klasický billboard (510 x 240 cm) by byl něco, co by narušovalo užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou. Lze se tedy obávat, že by mohl být povolen billboard v zahradní čtvrti. Navrhují proto, aby zejména v ploše bydlení, veřejných prostranstvích a zeleně nebyly reklamní zařízení dovolena. Negativní dopady reklamních zařízení jsou obecně známá – od nezanedbatelného spolupodílu na vizuálním či světelném smogu a degradaci veřejného prostoru, až po dopady dopravní (překážky při nehodách, odlákování pozornosti řidičů).

Územní plán je hlavním stavebním prvkem **kvality života ve městě a spokojenosti obyvatel**. Vše výše uvedené námitkované právě takové cíle sleduje a koreluje s nimi. Všechny uplatněné námitky navíc souhrnně odůvodňují zejména přáním zachování a rozšíření zeleně (nejen) v Masarykově čtvrti, respektováním a adekvátním ohleduplným rozvojem hodnot celé lokality i pohody bydlení a neupřednostňováním výstavby a zastavování volných ploch na úkor zeleně. To je ostatně plně v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona: Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku životního prostředí obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

V Brně dne 23.6.2021

V úctě

## **MMB/0333351/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Hodnocení a komentáře podatele lze toliko respektovat, protože v zásadě kritizují územní plán jako celek.

Z pohledu pořizovatele nelze souhlasit s argumentací podatele; Návrh územního plánu považujeme za řádně zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy. Je zpracován takovým způsobem, že bude řádně sloužit svému účelu.

Ve zbytku by se jednalo o nadbytečnou polemiku na úrovni "názor vs názor".

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno, aby pro Masarykovou čtvrť v textu Návrhu „bylo explicitně uvedeno, že jejím charakterem je zahradní město“.

Požadavek neodpovídá skutečnému stavu na celém území Masarykovy čtvrti, kupříkladu zástavba Vaňkova nám. a nám. Míru, také areál VUT na Kraví Hoře tento charakter nesplňuje beze zbytku. Pro typ zahradního města je charakteristická zástavba samostatně stojícími domky nebo vilami, popř. dvojdomky nebo krátkými řadami domů, případně i viladomů v soukromých zahradách. Bude v tomto případě vhodnější ponechat na odborné způsobilosti správních orgánů, aby odborně posoudili skutečný charakter území dotčeného posuzovaným záměrem, bez předurčující „náповědy“ v textu ÚP. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Námítkou je požadována změna definování podmínek využití u ploch lehké výroby E ve smyslu větší ochrany při sousedství s plochami bydlení nebo zeleně.

Kapitola Pojmy Závazné textové části (str. 15) uvádí vysvětlení pojmu „nerušící výroba a služby“ – svým technickým a výrobním zařízením a vlivy provozu (včetně dopravního zatížení) nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí (navazujícím území) nad přípustnou mírou. Jedná se o zatížení jakýchkoliv ploch, tedy i ploch bydlení nebo zeleně, negativními účinky hluku, zhoršenou dopravní zátěží na komunikační síti a zhoršenou kvalitou ovzduší a prostředí.

V případě ploch bydlení, požívajících nejvyšší ochranu od možných negativních vlivů, je v požadavku "nad přípustnou mírou" zahrnuta jak pohoda bydlení, tak kvalita prostředí. Přípustnost pozemků pro stavby a zařízení splňující takové požadavky vyplývá z § 4 Plochy bydlení, odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění. Podmínky využití území pro plochy bydlení i definice pojmu "nerušící výroba a služby" tak naplňuje legislativní rámec přípustného využití, který přísluší územnímu plánu. Další konkrétní posouzení jednotlivých záměrů a jejich možných vlivů je předmětem řešení až v rámci územního řízení.

Samotný pojem „pohoda bydlení“ není přesně definovatelný. V některých případech (položkách) rušení je „přípustná míra“ stanovena správními předpisy, limitními nebo normovými hodnotami. V těch položkách, ve kterých není stanovena, musí být přípustná míra vyhodnocena a posouzena na základě konkrétních okolností případů. Záměr bude v těchto případech vyžadovat individuální posouzení, které by mělo být v zásadě určováno principem sensus communus (zdravého rozumu: tj. obecného běžného vnímání průměrného uživatele

lokality), jenž se odvíjí od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality (Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 02.02.2006, čj. 2 As 44/2005).

Na základě výše uvedeného se námítce nevyhovuje.

#### **Námítka č.4**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Je opakovaně požadována v textové části Návrhu „větší specifikace pojmu rámec přiměřený účelu regulace“ ve vztahu ke „slučitelnosti“.

Pořizovatel považuje úpravu textové formulace „rámec přiměřený účelu regulace“ za neúčelnou, protože posouzení „slučitelnosti“ je názorně vysvětleno v kap. 5.10.6.3 textu Odůvodnění, kde jsou uvedeny typové příklady i odborný názor na způsob posuzování záměrů z pohledu slučitelnosti.

Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být i při vyhodnocení „slučitelnosti“ konkrétního záměru v území posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. ÚP je základním rámcem pro využití území, slučitelnost záměru proto musí být posuzována jednotlivě, narušení a zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí je problematika, která přísluší územnímu řízení.

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Je opakovaně požadováno, aby principy kompaktního města byly v textové části Návrhu využívány primárně jen pro návrhové plochy.

Principy kompaktního města je důvodné využívat ve vhodných případech na celém území města, u stabilizovaných ploch půjde zejména o záměry v prolukách a intenzifikaci zástavby podél městských tříd.

Pořizovatel se ztotožňuje s názorem, že město se nemá stát „betonovou džunglí“, proto byl text Návrhu pro 2. veřejné projednání upraven tak, aby jednoznačněji vyjadřoval možnosti intenzifikace ploch stabilizovaných a cílil na vyšší míru ochrany stávajícího charakteru zástavby, zejména v hodnotných územích. Posouzení záměrů v plochách - B je podrobně vysvětleno v kap. 5.10.6.3 textu Odůvodnění. Zpřesněn a upraven byl také regulativ zastoupení zeleně v plochách bydlení tak, aby jeho aplikace umožňovala jasná pravidla pro realizaci zeleně a ochranu zeleně stávající ve stabilizovaných plochách. Na základě výše uvedeného nelze požadavek zohlednit.

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Je opakovaně deklarován nesouhlas „aby Masarykova čtvrť byla chápána jako širší městské centrum“ s odkazem na úvodní text Návrhu.

Pořizovatel souhlasí s názorem, že jde o silně obecný text, který necílí na změny v Masarykově čtvrti. Námítka je vyslovena v obavě, že díky geografické poloze vůči centru města (měřeno vzdušnou čarou) bude Masarykova čtvrť slepě přiřazena k širšímu centru a zcela automaticky zasažena neřízenou „intenzifikací“. Obecný text Návrhu však pouze deklaruje důraz na

koncepti využití brownfieldů v jižním a východním segmentu širšího centra města. Bude na odborné způsobilosti správních orgánů, aby v územním řízení kvalifikovaně posoudili skutečný charakter území dotčeného posuzovaným záměrem, bez zjednodušeného a nepochopeného (navíc čistě obecného) odkazu na polohu vůči centru města. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

### **Námítka č.7**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno do textu návrhu ÚPmB stanovit, aby ve stabilizovaných plochách B nebyla umožněna „podmíněně přípustná“ využití a bylo je možné měnit jen „nepatrným způsobem“.

Principy regulativů byly v Návrhu stanoveny na základě odborného názoru zpracovatele, konzultovány s externími advokáty se zohledněním recentní judikatury a posouzení formulací z regulativů ÚP měst v obdobné velikosti. Žádoucím prvkem na území velkoměsta je mísení slučitelných způsobů využití území. Město Brno dlouhodobě deklaruje jako jednu ze svých priorit stát se tzv. městem krátkých vzdáleností. Fakticky to znamená neseparovat funkce (nežádoucí zónování města, které vyvolává přemísťování uživatelů města ve větším měřítku i vzdálenostech) a podporovat zejména smíšenost využití území, ale s výjimkou těch způsobů využití, které je nutno z důvodu vyvolané zátěže na území vzájemně oddělit (od funkcí citlivých na nepřiměřená rušení). Město Brno přistupuje v Návrhu ke způsobu regulace, který je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití v jeho základní typové charakteristice (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím. Tento způsob regulace klade vyšší nároky na individuální vyhodnocení. Proto bylo doplněno podrobnější vysvětlení v kap. 5.10.6.3 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i předvídatelnosti aplikace územního plánu.

Požadavek na odlišné textace jednotlivých regulativů je sice legitimní, ale současně nelze bez dalšího změnit textaci pouze jedné části výrokového textu (zde pro stabilizované plochy B), aniž by nebyly současně posouzeny nutné navazující změny v celém dokumentu. Příliš předurčující a přísná formulace textů se může stát nadměrně blokujícím a nevyhovujícím faktorem pro budoucí rozvoj města Brna udržitelným způsobem. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

### **Námítka č.8**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je opakovaně požadováno do textu návrhu ÚPmB stanovit, aby v rezidenčních plochách nešlo umístit záměry dopravní, také záměry nepřiměřené, odporující charakteru území a které by mohly mít negativní vliv na kvalitu bydlení.

Text Výroku v kap. 4.1. stanovuje koncepci dopravního napojení a obsluhy města, obslužné komunikace nejsou v grafické části ve výkrese 2.2 Souhrnný výkres dopravy vyznačeny a připouštějí se dle potřeby na plochách veřejných prostranství i na ostatních plochách RZV. Tento princip umožní zajistit základní obsluhu území v podrobnosti jednotlivých ploch a zejména u větších ploch RZV dává možnost vyřešit obsluhu území podle podrobnějšího stupně projektové dokumentace. S tímto postupem se pořizovatel ztotožňuje na základě současné praxe s aplikací platného ÚPmB. Podobným způsobem lze vymezovat také cyklostezky a pěší trasy.

Město Brno přistupuje v Návrhu ke způsobu regulace, který je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití v jeho základní typové charakteristice (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím. Tento způsob regulace klade vyšší nároky na individuální vyhodnocení. Proto obsahuje podrobnější vysvětlení v kap. 5.10.6.3 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i

*předvídatelnosti aplikace územního plánu. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování podrobnosti regulativů Návrhu se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné. Posouzení „nepřiměřeného“ se týká navazujících řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. V ÚP, jako základním koncepčním dokumentu, není zpracovatel schopen na celém území města předem definovat výčet všechny „nepřiměřené“ záměry, proto u rezidenčních ploch doplnil k regulativům vysvětlující texty v kap. 5.10.6.3 Odůvodnění.*

### **Námítka č.9**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je opakovaně požadováno do textu návrhu ÚPmB stanovit, aby ve stabilizovaných plochách byla „flexibilita co nejvíce eliminována“.*

*Je třeba zmínit, že požadavek na větší flexibilitu a důraz na koncepční charakter ÚP jsou zakotveny v Zadání i v Pokynech pro zpracování Návrhu ÚP, které zákonným způsobem schválila samospráva města Brna. Tímto směrem se koncipují v současnosti ÚP větších obcí (od velikosti krajského města), protože v podobném městském prostředí dochází mnohem dynamičtěji k prostorovým změnám.*

*Jako opatření proti neúměrnému zneužívání „širší flexibility“ Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování podrobnosti regulativů Návrhu se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.*

### **Námítka č.10**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je vysloven mylný názor, že záměry v území budou při aplikaci nového ÚPmB posuzovány „soliterně“ v rámci jednoho bloku či jedné plochy RZV.*

*Posouzení záměrů v území je vysvětleno v kap. 5.10.2 textu Odůvodnění. Odborně způsobilý správní orgán si na základě kvalifikovaného úsudku pro konkrétní záměr vymezí dotčené území, které může být záměrem ovlivněno. Při posouzení záměru aplikuje všechny úrovně závazné regulace. Příkladně u výškových staveb v pohledových výsečích z míst pohledů na vedutu města je kromě obecných podmínek pro využití dotčené plochy RZV také třeba posoudit, jak konkrétní urbanistickou situaci a soulad záměru s charakterem území, tak jeho působení na vedutu města.*

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

### **Odůvodnění:**

*V námítce je požadováno u záměrů, kde je limitem prodejní plocha, stanovit v Návrhu ÚPmB také regulativ max. přípustné celkové plochy a parkovacích ploch.*

*Rozsah prodejních ploch v Návrhu ÚPmB je stanoven podle odborného úsudku zpracovatele, který vycházel z aktuálních podkladů a průzkumů maloobchodu na území Brna, problematika stanovení limitů pro objekty maloobchodu je podrobně vysvětlena v kap. 5.10.6.1 textu Odůvodnění. Prodejní plocha přitom tvoří naprosto většinou plochu, odborným odhadem dle průzkumu činí cca 80 % celkové výměry objektu (nezvětšuje tedy objekt oproti citovanému ustanovení podstatným způsobem), proto byla zvolena jako limitní parametr pro účely regulace v Návrhu ÚPmB. Rozsah parkovacích stání vždy vychází ze skutečné kapacity prodejní plochy posuzovaného záměru a musí splňovat platné právní předpisy. ÚP jako základní koncepční dokument nastavuje ve smíšených obytných plochách základní limity pro celé Brno, přípustnost jednotlivých záměrů pak je nutné posoudit podle konkrétních parametrů záměru a charakteru přilehlého území, ve kterém je umístován.*

*Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.*

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je požadováno vložit do Výroku striktně omezující text u staveb, které neodpovídají hlavnímu a přípustnému využití plochy RZV, dále je požadováno omezit dočasné stavby jako zcela výjimečně.*

*V textu Odůvodnění v kap. 5.10.4 je vysvětlena aplikace regulativů ÚP v případech, kdy způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy. Postup v textu Návrhu vychází ze zkušenosti s aplikací platného ÚPmB. Je třeba zdůraznit, že musí jít o stavby legálně umístěné a povolené, které splní stanovené doplňující podmínky, předně neznemožní stanovené hlavní využití v ploše a jejich rozsah nebude nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití. Z pohledu pořizovatele jsou nastavené podmínky dostačující, přípustnost a přiměřenost jednotlivých záměrů pak je nutné posoudit v následném řízení podle konkrétních parametrů záměru a charakteru přilehlého území, ve kterém je umístován.*

*Dočasné stavby mají charakter spíše mimořádný, proto je pro ně stanovena řada podmínek a časová omezenost. Délku dočasnosti je třeba regulovat, k čemuž slouží citované ustanovení, které stanovuje, že doba existence dočasné stavby má reflektovat předpokládanou dobu, kdy budou zrealizovány stavby s funkcí dle ÚPmB. Striktně omezit dočasné stavby je v určitých reálných případech nedůvodné, příkladně stávající využití jednotlivých objektů v areálech určených k přestavbě, u kterých není prozatím (i po desetiletí) vybudována podmiňující městská infrastruktura pro budoucí masivní rozvoj (např. kmenová stoka, nebo připojení na trasu VMO). Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.*

### **Námítka č.13**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Je opakovaně namítána příliš velká flexibilita Návrhu ÚPmB, tímto údajně není šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí, opakuje se požadavek na omezení dočasných staveb shodně s bodem č.12.*

Požadavek na větší flexibilitu a důraz na koncepční charakter ÚP jsou zakotveny v Zadání i v Pokynech pro zpracování Návrhu ÚP, které zákonným způsobem schválila samospráva města Brna. Proto nový Územní plán města Brna není tzv. doslovný, jeho použití musí být nutně podpořeno schopností velmi kvalifikovaného odborného úsudku příslušných orgánů státní správy v následných řízeních o záměrech a efektivností procesu povolování záměrů (včetně přezkumu sporných rozhodnutí). Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako obecný princip, který má za cíl ochránit zájmy vlastníků sousedních nemovitostí. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování podrobnosti regulativů Návrhu se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné.

Povolit dočasnou stavbu opakovaně umožňuje již platný ÚPmB. Pořizovatel tento postup považuje za legitimní, za současné praxe je tato možnost uplatněna například v koridorech dopravy, kde je plánována příkladně výstavba VMO už od roku 1994, ale k realizaci stavby z různých důvodů prozatím nedošlo. V podobných případech není důvodné bránit po několik desetiletí dočasnému využití území, vždy je opakovaně potřeba posoudit vliv dočasného záměru na přilehlé území. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.

#### **Námítka č.14**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno vložit do textu Výroku omezení přípustného a podmíněně přípustného využití do 30% rozsahu pozemků a doplnit celou řadu dalších omezení.

Principy regulativů byly v Návrhu stanoveny na základě odborného názoru zpracovatele, konzultovány s externími advokáty se zohledněním recentní judikatury a posouzení formulací z regulativů ÚP měst v obdobné velikosti. Žádoucím prvkem na území velkoměsta je mísení slučitelných způsobů využití území. Město Brno dlouhodobě deklaruje jako jednu ze svých priorit stát se tzv. městem krátkých vzdáleností. Fakticky to znamená neseparovat funkce (nežádoucí zónování města, které vyvolává přemísťování uživatelů města ve větším měřítku i vzdálenostech) a podporovat zejména smíšenost využití území, ale s výjimkou těch způsobů využití, které je nutno z důvodu vyvolané zátěže na území vzájemně oddělit (od funkcí citlivých na nepřiměřená rušení). Proto bylo doplněno podrobnější vysvětlení v kap. 5.10.6 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i předvídatelnosti aplikace územního plánu.

Požadavek na odlišné textace jednotlivých regulativů je sice legitimní, ale současně nelze bez dalšího změnit textaci pouze jedné části výrokového textu, aniž by nebyly současně posouzeny nutné navazující změny v celém dokumentu. Příliš předurčující a přísná formulace textů se může stát nadměrně blokujícím a nevyhovujícím faktorem pro budoucí rozvoj města Brna udržitelným způsobem. Současně lze konstatovat, že jednotlivé formulace výrokové části územního plánu mají být stručné a výstižné, text požadovaný k zapracování tyto atributy nesplňuje, jelikož se jedná o velice složitou, nepřehlednou a vzájemně neprovázanou směs jednotlivých regulací rozličných otázek nahuštěných do jednoho souvislého textu, a to bez znalosti dopadů do budoucí aplikační praxe v navazujících správních řízeních. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

#### **Námítka č.15**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.



### **Odůvodnění:**

*V námítce je vysloven nesouhlas s použitím pojmu „metropolitní charakter“ ve stabilizovaných plochách jako základního výkladového pravidla.*

*V upraveném Návrhu pro opakované veřejné projednání, ke kterému je nyní uplatněna tato námítka je již připomínkována část textu Výroku v kap.6.3.2 na základě konzultací s MČ přeformulována do podoby "Podpůrné výkladové pravidlo v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů je přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku, s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území." Toto „podpůrné“ pravidlo tedy již není určující pro posouzení záměrů v navazujících řízeních a nemůže samo o sobě být jediným kritériem pro posouzení přípustnosti, nebo podmíněné přípustnosti posuzovaného záměru. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování pojmu „metropolitní charakter“ se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět*

### **Námítka č.16**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je vysloven požadavek, aby záměry na změny v území nebyly při aplikaci nového ÚPmB posuzovány „soliterně“ v rámci jednoho bloku či jedné plochy RZV, dále požadavek na pás izolační zeleně v plochách nerezidenčních na hranici sousedící s bydlením.*

*Posouzení záměrů v území je vysvětleno v kap. 5.10.2 textu Odůvodnění. Odborně způsobilý správní orgán si na základě kvalifikovaného úsudku pro konkrétní záměr vymezení dotčené území, které může být záměrem ovlivněno. Při posouzení záměru správní orgán aplikuje všechny úrovně závazné regulace.*

*Požadavky k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí jsou obsaženy zejména v SEA vyhodnocení. Pro rozvojové plochy je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně atd.*

*Doporučená opatření se týkají navazujících řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zpracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Doporučení jsou součástí kap.8 Odůvodnění. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námítce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.*

### **Námítka č.17**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je opakovaně vysloven požadavek, aby hranice ploch byly stanoveny jako „nezmenšitelné“, tj. aby případné změny hranic byly uskutečňovány formálním procesem změny ÚP.*

*Je potřeba akceptovat, že Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce a hranice funkčních ploch jsou vykresleny v jeho grafické části v přiměřené "koncepční" podrobnosti. Při aplikaci hlavního výkresu v měřítku M 1: 10 000 by se posun hranice základních ploch do 10m*

v reálném území projevily v grafice hlavního výkresu posunem o 1mm, což je podrobnost téměř nepostižitelná, pokud vezmeme v úvahu, že se v grafice ÚPmB na rozhraní funkčních ploch objevují další grafické linie silné 0,5-1mm (například hranice rozvojových lokalit, hranice ÚSES atd.) Takové nepostižitelné úpravy hranic funkčních ploch by bylo absurdní řešit procesem změny ÚP. V textu Závazné části Návrhu ÚPmB v kap. 6.2.2. je jako přípustná uvedena úprava průběhu hranic základních ploch podle podrobnější dokumentace (ÚPP, RP, DÚR), která současně bude respektovat smysl a účel vymezených územních řešení, splňuje požadavek na vyváženost funkcí a zachová funkčnost systému - tyto požadavky logicky předpokládají, že při podrobnějším řešení územní koncepce lze najít v území efektivnější a vhodnější průběh hranic základních ploch a toto vhodnější řešení lze přímo aplikovat na podrobně prověřený záměr. Je zřejmé, že v procesu pořízení podrobnějšího podkladu DÚR, RP, ÚS budou mít vlastníci sousedních nemovitostí prostor k námítkám sporných řešení. Přiměřenost a efektivita jednotlivé úpravy hranic základních ploch musí být pořizovatelem srozumitelně odůvodněna a jednoduše přezkoumatelná. Vzhledem k měřítku podrobnosti grafické části Výroku a koncepčnímu charakteru ÚP je třeba akceptovat, že není možné předem na celé území významného krajského města nastavit detailně a neomylně ideální hranice základních ploch na mnoho let napřed, bez možnosti jakékoliv drobné korekce. Tyto hranice musí být vždy výsledkem dohody v území. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.

### **Námítka č.18**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Návrh nového ÚPmB má stanovenou hierarchii posuzování záměrů, která je zajišťována v několika úrovních: úroveň obecných podmínek, úroveň základních podmínek a úroveň doplňujících podmínek. Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů závazné, kdy obecné podmínky mají přednost před konkrétnější regulací ploch. Dle obecných podmínek je záměr na změnu v území v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem, staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru lokality. Co se rozumí charakterem lokality lze ztotožnit s pojmem charakter území. Již posouzení záměru dle obecných podmínek využití území, kdy se zohledňuje stavební objem záměru ve vztahu k charakteru lokality je požadavku podatele vyhověno (jiným než požadovaným způsobem) a není nutné doplňovat další regulativy pro omezení celkové hmoty záměru. To se týká i přípustnosti objektů občanské vybavenosti, pokud by záměr svou kapacitou nebo účelem odporoval charakteru lokality, tak je nepřipustný. Další regulativy pak vyplývají ze specifikace struktury a specifikace výškové úrovně zástavby, která je dále specifikována pro stabilizované plochy. Navíc plochy bydlení svou podstatou např. danou velikostí prodejních ploch tak, jak požaduje vyhláška 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vylučují umístit záměry, které by nebyly slučitelné s kvalitou obytného prostředí. Specifikovat místní a nadmístní význam občanské vybavenosti se na základě výše uvedeného jeví jako nadbytečný (dublicitní). Je již promítnut do regulativů z hlediska přípustnosti m2 prodejních ploch.

### **Námítka č.19**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Zástavba v druhé řadě se připouští ve struktuře rezidenční nízkopodlažní v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci. Konkrétní umístění veřejné komunikace je předmětem územního řízení, v rámci něhož jsou zkoumány podmínky tohoto záměru na svoje okolí. Pokud to územní podmínky v dané ploše dovolí, není důvodné takovou zástavbu v ploše nepřipustit či stanovovat pro tyto případy další specifické podmínky. Z tohoto důvodu nelze námítce spočívající v nepřipustnosti zástavby v tzv. druhé řadě vyhovět. Předmětem regulativu předzahrádek je přípustnost jejich umístění, pokud jsou již založeny v uceleném úseku veřejného prostranství (jsou součástí charakteru území). Dle obecných podmínek je záměr na

změnu v území v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem, staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru lokality. Co se rozumí charakterem lokality lze ztotožnit s pojmem charakter území. Pokud jsou součástí charakteru území předzahrádky, pak je povinnost tyto předzahrádky při realizaci nových záměrů respektovat, v opačném případě by nebyl dodržen charakter území. Nelze je však povinně vyžadovat všude. Z tohoto důvodu nelze námítce vyhovět.

### **Námítka č.20**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je opakovaně vysloven požadavek definice „bytového domu malého měřítka“.  
Pojem „bytový dům malého měřítka“ je použit v textové části Odůvodnění, v praxi platného ÚPmB je tento typ bytového domu malého stavebního objemu definován také pojmem „viladům“, nejde však o typ stavby definovaný v textu SZ. Na základě projednání Návrhu (06/2020) bylo doplněno do kap. 5.5.1.3 textové části Odůvodnění vzorové začlenění "bytového domu malého měřítka" a jeho možné uplatnění do struktury "r" a výškové úrovně 1 až 2. Obecně jde o stavbu, která nesplní legislativně danou definici RD (tj. max. 2 NP a podkroví a max. 3 byty) dle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění. Přesto může ve svém prostorovém řešení vykazovat charakter vilové zástavby, a v daném území může takový BD malého měřítka vhodně doplnit individuální vilovou zástavbu, příkladně lze srovnávat dvoubytovou vilu s 10 ložnicemi a 5 koupelnami a malým bytovým domem s 5 dvoupokojovými bytovými jednotkami, obě stavby se v území navenek budou uplatňovat podobným stavebním objemem. Návrh ÚPmB stanoví rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“, toto obecné pravidlo bude aplikováno také v případě záměru „bytového domu malého měřítka“ či obdobného záměru „viladomu“. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námítce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

### **Námítka č.21**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je opakovaně vysloven požadavek přísné regulace dočasných staveb.  
Záměr umístění dočasné stavby je posuzován při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování ze stejných hledisek, jako stavba trvalá. Platí tedy obecné podmínky využití území (kapitola 6.2 závazné textové části k prvnímu veřejnému projednání) Např.: Záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území. A také platí i pro stavby dočasné povinnost dodržet povinné procentuální zastoupení zeleně, pokud je v dané funkční ploše stanoveno. Návrh nového územního plánu na základě námítky nemůže diskriminovat určitý typ staveb. Vždy je třeba posuzovat záměr individuálně vzhledem ke konkrétní projektové dokumentaci a ve vztahu k charakteru území s ohledem na platnou legislativu. U dočasných staveb je také stanovena podmínka, že jejich existence nebude v rozporu s funkčním a prostorovým využíváním okolních ploch a jejich provoz nebude narušovat funkční využití navazujícího území realizovaného v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití. Pořizovatel dále zadal pokyn doplnit obecný regulativ na ochranu veřejně přístupné zeleně, která je integrovaná v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Tato problematika byla doplněna do kapitoly 4.4. závazné textové části. Vzhledem k výše uvedenému je námítce částečně vyhověno.

## **Námítka č.22**

### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

### **Odůvodnění:**

*V námítce je požadováno, aby z textové části Výroku byla vypuštěna nově zavedená možnost lokální dominanty, důvodem je požadavek na předvídatelnost regulace území.*

*Prvek lokální dominanty byl začleněn do textové části Výroku kap. 6.4.2 po projednání Návrhu ÚPmB (06/2020) z podnětu samosprávy města. Důvodem je zejména požadavek zachování kontinuity přípravy záměrů, které jsou rozpracovány v souladu s platným ÚPmB (kde v současnosti není použita výšková regulace zástavby) a vydání nového ÚPmB s výškovými úrovněmi (bez možnosti jejich překročení) by připravované záměry znemožnilo. Umožněním dominant se z pohledu zpracovatele cílí ve vhodných urbanistických situacích na zástavbu s "orientačními body" v městské krajině, která podpoří identitu místa v prostorové struktuře města. Historicky je urbanistickou praxí již dlouhodobě zavedeno, že funkci orientačních bodů v městské zástavbě plní zejména stavby pro veřejný účel (např. škola, kostel, nemocnice, radnice) zejména v rezidenčních čtvrtích, proto Návrh takové výraznější hmotové řešení veřejných staveb připouští ve výškové hladině 1 a 2, které jsou typické pro rezidenční zástavbu v okrajových městských čtvrtích.*

*Je třeba zdůraznit, že umístění lokálních dominant není dle textu Návrhu ÚPmB nárokové a nelze u dominanty automaticky aplikovat horní mez výškové regulace. V textu Výroku jsou nastaveny zásady pro umístění převyšující zástavby se zvláštní specifikací regulace ve stabilizovaných plochách, kde „je vyloučeno výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby“. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“. V kap. 5.3.3 textu Odůvodnění je problematika posuzování záměrů výškových staveb vysvětlena podrobně, také s ohledem na ochranu historické prostorové veduty města. Na základě vyhodnocení námitek a připomínek bylo v Odůvodnění doplněno ustanovení, že maximální výšku lokální dominanty již není možné zvýšit o ustoupené podlaží nebo sklonitou střechu.*

*Věcně shodný nesouhlas k lokální dominantě uplatnil také dotčený orgán – MK ČR, z výsledků dohodovacího jednání k problematice lokálních dominant u výškových úrovní 3, 4 a 5 vyplynulo, že zpracovatel doplní textovou částí Odůvodnění tak, aby z obsahu vyplývalo, jakým způsobem je nutno přistupovat k posuzování záměrů lokálních dominant zejména na území v zájmu památkové péče, tj. na území OP MPR, ve výsečích pohledů na vedutu města pro zachování kvality pohledů na MPR, i na územích připravovaných MPZ. Zpracovatel vysvětlil potřebu tohoto prvku regulace a navrhl doplnění textu Odůvodnění kap. 5.3.3 v podkapitole Posuzování záměrů zejména výškových staveb, který MK ČR odsouhlasilo. Bude zde uplatněno zejména ustanovení, že „podstatnou roli při vyhodnocení možnosti umístit v záměru lokální dominantu hraje zejména šířka přiléhajícího uličního prostoru a dalších veřejných prostranství, charakter okolní (a zejména navazující) zástavby, přiměřenost záměru z hlediska výšky, tvaru, celkového objemu stavby apod. U záměrů v pohledových výsečích z míst pohledů na vedutu města je třeba posoudit, jak konkrétní urbanistickou situaci a soulad záměru s charakterem území, tak jejich působení na vedutu města.“*

## **Námítka č.23**

### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

*V námítce je opakovaně vysloven požadavek, aby bylo měření výškové hladiny zástavby stanoveno odlišně než je předmětem projednání nového ÚPmB, nesouhlasí s určením výškové hladiny po hlavní římsu objektu.*

*Výšková hladina v Návrhu ÚPmB vyjadřuje, jaké je možné hmotové řešení zástavby v dané ploše RZV (v případě sklonitých střech hmotové řešení po střešní římsu, v případě rovného zastřešení po střešní atiku). Tímto je výškově regulován zejména hlavní hmotový objem objektů typický pro dotčené území. U objektů se sklonitou střechou pak reguluje max. výšku hřebene střechy nad římsou objektu (další navýšení o 7m) nebo max. výšku ustoupeného podlaží (další navýšení max.3,5). Tímto způsobem je ve dvou krocích regulována celková výška zástavby. Takto rozdělená výšková regulace má svoje urbanistické důvody a to regulovat hmotové řešení zástavby tak, jak je vnímáno z ulice či jiného veřejného prostranství, z pohledu běžného uživatele městského prostoru. Nejde tedy o prosté matematické porovnávání absolutní výšky objektu od vstupu po hřeben střechy. Žádoucí je regulovat návaznost výšky říms či atiky jako podstatný sjednocující prvek pro zástavbu. Principy a specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby jsou podrobně vysvětlena v kap. 5.6 textu Odůvodnění. Na základě vyhodnocení námitek a připomínek k Návrhu (06/2020) bylo v kap. 5.3.3 textu Odůvodnění vysvětlena podrobně problematika posuzování záměrů výškových staveb, také s ohledem na ochranu historické prostorové veduty města. Dále je v textu Odůvodnění doplněno ustanovení, že maximální výšku lokální dominanty již není možné zvýšit o ustoupené podlaží nebo sklonitou střechu.*

*Výšková regulace v Návrhu ÚPmB je metodicky založena v etapě Konceptu a upravený Návrh ji z důvodu kontinuity pořizovacího procesu pouze zpřesňuje a doplňuje podle vyhodnocení námitek a připomínek z projednání Návrhu ÚPmB (06/2020). Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.*

### **Námítka č.24**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je opakovaně vysloven nesouhlas, aby výška zástavby byla měřena pouze ze strany ulice a jen co do nadzemních podlaží, aby výška byla měřena od spekulativně upraveného terénu.*

*Podstatou stanovené výškové úrovně je regulovat výšku hmoty zástavby nad terénem tak, jak je vnímána z veřejné prostranství (z ulice), z tohoto důvodu je výšková úroveň takto měřena k ulici a k upravenému terénu. Pokud má budova kaskádovitý charakter, pak je výška budovy měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovému veřejnému prostranství (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky. Pokud kaskádovitou zástavbu tvoří více budov, přístupných z veřejného prostranství, pak se měření vztahuje ke každé z těchto budov.*

*K uvedenému příkladu objektu ve svahu, kdy zástavba je situována k veřejnému prostranství v horní části svahu a mohla by směrem po svahu dolů výškový limit překračovat: Návrh nového ÚPmB má stanovenou hierarchii posuzování, která je zajišťována v několika úrovních: úroveň obecných podmínek, úroveň základních podmínek a úroveň doplňujících podmínek. V případě spekulativního výkladu výškové regulace použije správní orgán „záchrannou brzdu“ a uplatní zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Co se rozumí charakterem lokality lze ztotožnit s pojmem charakter území, obecné podmínky mají přednost před konkrétnější regulací ploch. Pokud tedy stavba svým stavebním objemem odporuje charakteru lokality, je taková stavba nepřípustná.*

*Výšková regulace v Návrhu ÚPmB je metodicky založena v etapě Konceptu a upravený Návrh ji z důvodu kontinuity pořizovacího procesu pouze zpřesňuje a doplňuje podle vyhodnocení námitek a připomínek z projednání Návrhu ÚPmB (06/2020) Tento způsob regulace klade*

vyšší nároky na individuální vyhodnocení, odbornou způsobilost a profesionální statečnost správních orgánů v následných řízeních, při poctivé aplikaci všech úrovní regulace je riziko zneužití širší flexibility regulace eliminováno. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.

### **Námítka č.25**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je opakovaně vysloven nesouhlas s výškovou tolerancí 2m ve stabilizované zástavbě, dále nesouhlas určení výškové úrovně podle výšky "pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnou".

Výšková hladina v Návrhu ÚPmB vyjadřuje, jaké je možné hmotové řešení zástavby v dané ploše RZV (v případě sklonitých střech hmotové řešení po střešní římsu, v případě rovného zastřešení po střešní atiku). Žádoucí je regulovat návaznost výšky římsy či atiky jako podstatný sjednocující prvek pro zástavbu. Principy a specifická pravidla pro určení přípustné výšky zástavby jsou podrobně vysvětlena v kap. 5.6 textu Odůvodnění. Navrhovaná tolerance výškové hladiny o 2m u stabilizované plochy je podrobně zdůvodněná v textové části Odůvodnění a reaguje na již založenou zástavbu, kde mohou být v rámci stávající zástavby ulice u jednotlivých staveb drobné rozdílnosti např. jinak založeným vstupním podlaží (půlpodlažím z důvodu nájezdů do garáží) apod.

Ve stabilizovaných plochách je již výšková hladina zástavby zcela nebo z části založena a proto není vyloučeno dostavět do této založené hladiny další objekty, které této "urbanisticky vhodné hladiny" nedosáhly, tj. byly v minulosti legálně povoleny ve správním řízení a navýšeny. Tento přístup je zcela správný a nediskriminační a proto byl za tímto účelem navržen. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.

### **Námítka č.26**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je vysloven požadavek, aby výškové hladiny platily pro „všechny stavby a samostatná zařízení“, ne pouze pro budovy.

Principy výškových regulativů byly v Návrhu stanoveny na základě odborného názoru zpracovatele, takto pojatá regulace je metodicky založena již v etapě Konceptu a upravený Návrh ji z důvodu kontinuity pořizovacího procesu pouze zpřesňuje a doplňuje podle vyhodnocení námitek a připomínek z projednání Návrhu ÚPmB (06/2020). Z námítky není jasné, jaké „všechny stavby“ je dále potřeba výškově regulovat, protože takto obecně formulovaný pojem zahrnuje např. také stavby dopravní, podzemní, vodní, telekomunikační aj. Budovy, definované v textu Výroku jako nadzemní stavby (jasně prostorově vymezené stěnami), se svým nadzemním objemem a formou uplatňují zcela dominantně při formování městské struktury zástavby nad přirozeným terénním reliéfem města. Z tohoto hlediska jsou např. standardní telekomunikační stožáry štíhlého liniového tvaru v městské struktuře méně významné. Pro posouzení záměrů výrazných výškových staveb a zařízení je vedle výškových hladin (stanovených pro budovy) nutné posoudit další doplňující prvky regulace vysvětlené v textu Odůvodnění kap. 5.3.3 v podkapitole Posuzování záměrů zejména výškových staveb (tedy nejen budov). Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.

### **Námítka č.27**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je opakovaně vysloven nesouhlas, aby se v případě pochybností o využití plochy přihlíželo k „metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna“.

V upraveném Návrhu pro opakované veřejné projednání, ke kterému je nyní uplatněna tato námítka je již připomínkována část textu Výroku v kap.6.3.2 na základě konzultací s MČ přeformulována do podoby "Podpůrné výkladové pravidlo v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů je přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku s přirozeným zohledněním specifík konkrétní části daného území." Toto „podpůrné“ pravidlo tedy není určující pro posouzení záměrů v navazujících řízeních a nemůže samo o sobě vést „k potlačení prvků zahradního města“. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování pojmu „metropolitní charakter“ se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné.

### **Námítka č.28**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je vysloven požadavek na striktnější specifikaci „slučitelnosti“.

Upravený Návrhu pro opakované veřejné projednání, ke kterému je nyní uplatněna tato námítka, obsahuje podrobnější vysvětlení regulativů ploch RZV v kap. 5.10.6.2 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i předvídatelnosti aplikace územního plánu. Žádoucím prvkem na území velkoměsta je mísení slučitelných způsobů využití území. Město Brno přistupuje v Návrhu ke způsobu regulace, který je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití v jeho základní typové charakteristice (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím. Tento způsob regulace klade vyšší nároky na individuální vyhodnocení. Fakticky to znamená neseparovat funkce rozsáhlým administrativním výčtem (přípustného využití, s čteně nastavenými nepřehlednými podmínkami), ale podporovat zejména smíšenost využití území, ale s výjimkou těch způsobů využití, které je nutno z důvodu vyvolané zátěže na území vzájemně oddělit (od funkcí citlivých na nepřiměřená rušení). V pojmech ÚP vymezené pomocné pravidlo při vyhodnocování slučitelnosti je srozumitelné a nelze je považovat za definici „v kruhu“.

Nový Územní plán města Brna není tzv. doslovný, jeho použití musí být nutně podpořeno schopností kvalifikovaného odborného úsudku příslušných orgánů státní správy v následných řízeních o záměrech a efektivností procesu povolování záměrů (včetně přezkumu sporných rozhodnutí). Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.

### **Námítka č.29**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno doplnit do textu Návrhu určitý plošný limit pro „související využití“.

Principy regulativů byly v Návrhu stanoveny na základě odborného názoru zpracovatele, konzultovány s externími advokáty se zohledněním recentní judikatury a posouzení formulací z regulativů ÚP větších měst v obdobné velikosti. Omezovat plošně související využití jde proti principu deklarované „flexibility“ nového ÚPmB, může mít omezující až diskriminační dopad při postupném naplňování např. menších ploch RZV (příklad: záměr odlehčovacího a rehabilitačního centra pro seniory naplňující ze 3/4 plochu bydlení v blízkosti rozsáhlého obytného sídliště se jeví dle dosavadní praxe jako vhodné související využití, i kdyby postupně naplnilo dotčenou plochu bydlení zcela, tj. na 100%). Z uvedeného příkladu plyne, že v Návrhu nelze předem pojmenovat a omezit veškeré možné situace a záměry, které v území mohou

*nastat a přes svoji odlišnou funkční náplň mohou vhodně a nekonfliktně doplnit funkční skladbu lokality.*

*Požadavek na odlišné textace jednotlivých regulativů je sice legitimní, ale současně nelze bez dalšího změnit textaci pouze jedné části výrokového textu, aniž by nebyly současně posouzeny nutné navazující změny v celém dokumentu. Zkušenosti s aplikací platného ÚPmB ukazují, že příliš předurčující a přísná formulace textu se může stát při praktické aplikaci ÚP nadměrnou blokujícím a nevyhovujícím faktorem pro budoucí rozvoj města Brna udržitelným způsobem. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.*

### **Námítka č.30**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podstatnou úpravou po veřejném projednání v červnu 2020 bylo zejména zúžení rozsahu původně stanovených výjimek pro případy nedodržení minimálního podílu zastoupení zeleně. Účelem stanovených výjimek není obcházení požadavků na ochranu zeleně v zástavbě, ale reakce na skutečnost, že v některých případech mohl být původně stanovený požadavek iracionálním. Jednak došlo k vypuštění nejvíce napadané výjimky (tzv. kompenzační zeleň v okolí výstavby), celkově pak k zúžení případů výjimek pouze na jasně definované případy. Zejména však došlo nad běžnou podrobnost územního plánu ke stanovení povinného podílu minimálního plošného zastoupení zeleně pro stromové patro, a to i pro případy zeleně na střešní konstrukci. Výjimky z požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně na terénu byly zredukovány na nezbytné minimum, zohledňující mimo ochrany a rozvoje zeleně též další zájmy a hodnoty, a musí být – jako každá výjimka – vykládány restriktivně.*

*U ploch pro bydlení (B), smíšených obytných (C) i plochách komerční vybavenosti (W) je požadováno minimální zastoupení zeleně včetně stromového patra, a to v kombinaci s minimální celistvou plochou 16 m<sup>2</sup>, která ještě umožňuje růst stromu. Plocha zeleně na disponibilním pozemku však není stanovena jako jediná celistvá plocha, neboť regulativy územního plánu musí být do určité míry flexibilní, aby mohly při umístění stavby zohledňovat místní specifika včetně atypicky rozvržených pozemků a současně aby tyto regulativy byly proporcionální.*

*Zeleň na konstrukci intenzivní byla definována takovým způsobem, aby se nacházela ve smysluplné výšce (viz pojmy závazné textové části, ze kterých plyne, že zeleň na konstrukci intenzivní může být umístěna nanejvýše na konstrukci druhého nadzemního podlaží. Výškové omezení souvisí s funkcemi, které má tato zeleň plnit) s dopadem na mikroklima přiléhajících soukromých prostor nebo veřejných prostranství (s pozitivním dopadem pro celek území Brna) a tak, aby byly vytvořeny podmínky pro zastoupení stromů, které mají z hlediska účinnosti vegetačních prvků největší význam a efektivitu. Z hlediska účinnosti regulativu je preferováno vždy umístění zeleně pokud možno na terénu a v co nejvíce ucelených komplexech (v celku nebo ve funkčních – provázaných – strukturách, které jsou z hlediska mikroklimatické efektivity nejúčinnější).*

*Co se týká stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3, požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně umožňuje výjimku za současného splnění dvou podmínek: že navržené řešení podstatně nenaruší charakter území a že střešní konstrukce bude řešena zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenaruší střešní krajinu. Tato výjimka není stanovena arbitrárně, ale tak, aby umožňovala umisťovat stavby i tam, kde ponechání zeleně na terénu není možné (např. přístavby ve dvoře, kde se žádná zeleň nenachází), za stávající ochrany urbanistických a architektonických hodnot. Bez této výjimky by jediným způsobem, jak umožnit umístění stavby a současně dodržet požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně včetně stromového patra, bylo prostřednictvím horizontální konstrukce intenzivní umožňující růst stromů, která je však velmi nákladná, resp. náklady na její realizaci jsou nepřiměřené ke zbylým nákladům, stavebního záměru.*

*Regulativy minimálního plošného zastoupení zeleně jsou tedy stanoveny tak, aby vždy zaručily určitý podíl stromové vegetace, jako nejkvalitnější, nejpotřebnější a nejúčinnější formy zeleně.*



*Tato úprava je dle odborného názoru pořizovatele dostačující a další regulace tedy nejsou nezbytné.*

*Podrobné požadavky na podmínky zajišťující existenci stávajících a vznik nových stromořadí jsou součástí oborových norem a standardů městských standardů, stavebních předpisů a územně plánovacích podkladů. Skladebné prvky stromořadí nelze na úrovni územního plánu regulovat. Ani případná povinnost výsadby a péče o stromy, uložená regulativem územního plánu totiž nezajistí, že zde „opravdu stromy budou“. Takový regulativ by byl toliko deklaratorní, stavební úřad nemá jak ověřit jeho splnění.*

*Dalším problémem jsou sítě technické a dopravní infrastruktury a prostorové možnosti v území: stromořadí lze na úrovni územního plánu jen velmi problematicky předurčit, bez znalosti těchto technických parametrů (někdy je téměř nemožné i obnovit stávající stromořadí po provedeném kácení, z důvodu četných omezení v území i dalších právních předpisů a norem). Proto byly stanoveny požadavky pouze v rozsahu kapitoly 4.4. závazné textové části. Opět platí, že regulativy územního plánu musí být do určité míry flexibilní.*

*Pořizovatel rovněž odmítá tvrzení, že by regulace zeleně, zejména vzrostlé stromové zeleně, byla v platném územním plánu přísnější, než v návrhu nového územního plánu. To plyne zejména ze srovnání regulativů vztahujících se k plochám čistého bydlení (BC), všeobecného bydlení (BO) a smíšené plochy obchodu a služeb (SO), kdy je ohledně umístění zeleně pouze stanoveno, že pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, vnitroblok má být využit především pro zeleň a hřiště, což nevylučuje umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku. Co se týká městské zeleně, její rozsah a funkční typ není řešen v platném územním plánu přímo, ale je odkázáno na podrobnější územně plánovací dokumentaci nebo na územně plánovací podklad. Regulativy v návrhu územního plánu stanoví konkrétní parametry zeleně, včetně povinného zastoupení stromového patra, a jsou proto přísnější.*

*Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.*

### **Námítka č.31**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Věcný obsah námítky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání.*

*Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem na doplnění výkladu jím navržené regulace maloobchodu (1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a nepřijatelného využití v plochách bydlení zabýval.*

*Zpracovatel nakonec ustoupil ze svého odborného názoru a navrhl pro 1. opakované veřejné projednání úpravu regulativu plochy bydlení s omezením maloobchodu na 1.000 m<sup>2</sup> prodejní plochy (daných prováděcí vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění), viz kap. 6.3.3.1 textové části ÚP. Doplnil také kap. 5.10.6.3. textové části Odůvodnění s výkladem regulace pro plochy bydlení.*

*Podmínky využití (regulativy) dané funkční plochy obecně v územním plánu platí pro každou takovou funkční plochu s rozdílným způsobem využití a nelze je rozlišovat dle specifikace prostorového využití (týká se nejen ploch bydlení, ale všech vymezených ploch s prostorovými specifikacemi). Nový ÚP má pouze jednu funkční plochu pro bydlení "B" má pro ni jednotné funkční regulativy. (Na rozdíl od stávajícího platného ÚPmB, kde regulativy byly odlišeny dle různých funkčních typů ploch bydlení). Nelze požadovat odlišné regulativy pro jednu plochu s ohledem na specifikaci charakteru zástavby, zde podatelem požadováno pro strukturu "r".*

*Zpracovatel také dle svého odborného názoru doplnil kap. 5.10.6.3. v textové části Odůvodnění text pro plochy bydlení s výkladem regulace, uplatňování přípustnosti, podmíněné přípustnosti záměrů a jejich posuzování.*

*Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane. upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.*

*Stavební čáry nejsou regulativem, který přísluší dokumentaci, kterou je územní plán, nýbrž plánu regulačnímu. Pojem je použit pro popis charakteru dané struktury zástavby, nelze však v ÚP stavební čáry regulovat.*

### **Námítka č.32**

#### **Výrok:**

*Námítce nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Věcný obsah námítky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Zpracovatel se na základě Pokynu pořizovatele vyplývajícího z vyhodnocení po 1. veřejném projednání požadavkem na doplnění výkladu navržené regulace v plochách bydlení zabýval a na základě svého odborného názoru doplnil kap. 5.10.6.3. v textové části Odůvodnění text pro plochy bydlení s výkladem regulace, uplatňování přípustnosti, podmíněné přípustnosti záměrů a jejich posuzování.*

*Požadavek byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.*

### **Námítka č.33**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Věcný obsah námítky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání. Na základě námitek a připomínek doručených ve veřejném projednání v 06/2020 ve věci textového regulativu na zastoupení zeleně ve stavebních plochách došlo k úpravě znění podmínky využití stavební plochy bydlení (B) vztahující se k zastoupení zeleně v ploše B; a to do podoby uvedené v kapitole 6.3.3.1, která byla předmětem projednání v 06/2021. Zpracovatel se po odborné stránce problematikou opakovaně zabýval, a výsledná předložená podoba reflektuje přijatelné možnosti uplatnění zeleně v ploše B, včetně ponechání číselného údaje 30 %. Bližší popis upraveného regulativu a jeho správná aplikace byl popsán v textové části Odůvodnění, kap. 5.10.6.3. od str. 344 dále.*

*Požadavek na zastoupení zeleně v ploše bydlení byl na základě Pokynu již jednou zpracovatelem prověřen, proto nyní zůstane upravený Návrh nového ÚP bude bez pokynu k úpravě předmětného regulativu.*

### **Námítka č.34**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Věcný obsah námítky je uplatněn opakovaně při 1. opakovaném veřejném projednání, pořizovatel námítce znovu nevyhovuje a ponechá upravený Návrh nového ÚP bez pokynu k úpravě.*

*U stabilizovaných ploch budou záměry na změny staveb v území, tj. "dostavby" ve smyslu Pojmu uvedeného na začátku textové části ÚP, vždy posuzovány dle stanovené prostorové specifikace v rámci dané plochy. Tím není dotčeno, že je vždy sledován převažující charakter zástavby v ploše a zjevné excesivní stavby jsou hodnoceny jako nepřiměřené. Výšková úroveň u struktur "r2" v plochách bydlení, tj. dané rozmezí 3-10 m hlavní římsy. umožňuje zástavbu jak o 1 nadzemní podlažní, tak do úrovně 10 m hlavní římsy. Na úrovni ÚPmB nejde u prostorové regulace o podrobnost a obsah, který přísluší plánu regulačnímu. Ten závazně může stanovit i podlažnost, tvar zastřešení. V ÚP lze v rámci stanovených rozmezí výšky realizovat (dostavovat/stavebně upravovat) objekty do různých výšek, sledována je celková hladina zástavby ve funkční ploše. Tím nejsou dotčeny případné zájmy památkové péče; věcně příslušné dotčené orgány mohou na základě svých speciálních zákonů záměry na dostavby a jejich prostorové řešení omezit.*

Dále odkazujeme na výkladové texty v Odůvodnění v kap. 5.10.2.1 – Stabilizované plochy a na části textu kap. 5.10.4. Obecné podmínky využití území, které mluví o posuzování záměrů. Při stavebních úpravách RD platí legislativní definice stavby "rodinný dům" dle prováděcího předpisu stavebního zákona. Vyjádření sousedních vlastníků a dalších dotčených subjektů ke stavebním záměrům příslušní proces územního řízení, nelze požadované doplnění regulativu promítat do ÚP.

### **Námítka č.35**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje doplnit do návrhu ÚPmB k ploše smíšené obytné (C) následující: „Pokud má plocha rozlohu méně než 5500 m<sup>2</sup>, připouští se občanské vybavení komerční (a to všechna takováto využití dohromady, bez ohledu na vlastníka) pouze s prodejní plochou do 35 % rozlohy celkové plochy a spolu s navazujícími stavbami a zařízeními (kupř. parkoviště) nesmí přesáhnout více jak 60 % rozlohy celkové plochy.“ či jinou striktnější úpravu.

Plochy smíšené obytné (C) jsou z hlediska územního plánování velkoměsta nejvíce „městotvorné“. Ideálem ploch smíšených obytných je vytvoření živoucího městského prostoru s mísením bydlení, obchodu a služeb i pracovních příležitostí. Územní plán v uvedených plochách připouští využití různého druhu, bez předjímání konkrétního určení či stanovování poměrů jednotlivého využití, neboť není žádoucí omezování přirozeného vývoje v území. V konkrétních případech, kdy je žádoucí nějaká regulace dané plochy C, využívá k tomu návrh ÚPmB stanovení podmínek v konkrétních kartách lokalit (např. povinné zastoupení bydlení, aby plochy nepřecházely do monofunkčního využití ploch vybavení komerčního – W apod.). Je zřejmé, že požadavek podatele je v zásadním rozporu s výše uvedenou charakteristikou plochy C. Návrh ÚPmB stanovuje pro plochy smíšené obytné (C) pouze dva konkrétní limity. Limit povolené velikosti maloobchodní plochy a minimální plošné zastoupení zeleně.

Při stanovování velikosti výměry přípustných maloobchodních ploch vycházel zpracovatel z nedávno provedeného průzkumu maloobchodního prodeje a z vlastního šetření prodejních ploch největších maloobchodních řetězců (zejména supermarketů a diskontní prodejny), ze kterých je zřejmé, že průměrná velikost standardních typických prodejen maloobchodu se v průměru pohybuje v rozmezí 800 – 1200 m<sup>2</sup>, v hustě obydlených oblastech dokonce až 1500 m<sup>2</sup> i více. V návrhu ÚPmB jsou i v plochách bydlení (B) podmíněčně přípustné prodejní plochy pro maloobchod do 1500 m<sup>2</sup> (což odpovídá současnému stavu řady obchodních provozoven zahrnutých v plochách bydlení), takže u ploch obytných smíšených (C) není možné stanovit velikost ploch pro maloobchod nižší. Možné umístění maloobchodu o prodejní ploše 1500 – 5000 m<sup>2</sup> je v plochách C podmíněno splněním konkrétních podmínek (realizace v patrovém objektu, integrování parkování, ...).

Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž růst stromového patra musí být umožněn minimálně v rozsahu 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně; pokud výsledný plošný rozměr pro stromové patro bude menší než 16 m<sup>2</sup>, musí být využité pro stromové patro minimálně 16 m<sup>2</sup> z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.

V obou případech, ve kterých je použito přesné číselné omezení, je to stanoveno na základě dlouhodobých zkušeností v regulaci ploch nebo na základě studií, které při terénní práci dané území prověřily. U návrhu podatele není jasné, jak dospěl k číselným hodnotám. Návrh podatele předložená čísla nijak nezduvodňuje, tudíž není možné jeho požadavek akceptovat. Jakákoliv další omezení ploch smíšených obytných (C) v podobném duchu zpracovatel nepovažuje u ploch C za vhodné.

### **Námítka č.36**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Přejete si doplnit do podmíněně přípustného využití: "bude prokázána přijatelná míra zátěže v lokalitě a jejím okolí vyvolaná dopravou, negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití a jejího okolí,- více než zanedbatelně nesníží kvalitu bydlení v dotčeném okolí a sousedních základních plochách a nebude zdrojem narušení pohody a kvality prostředí."*

*Podatel požaduje změnu navržené regulace uvedené ve výrokové části textu Návrhu nového ÚPmB. K předmětnému doplnění další podmínky sloužící jako omezení možné další budoucí výstavby v plochách C lze konstatovat, že navržená podmínka je ztěžlivě aplikovatelná orgánem územního plánování a rozvoje, a to zejména s ohledem na skutečnost, že by po případném doplnění byla en bloc regulativem pro všechny plochy C vymezené ve městě Brně. Plochy C jsou ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vymezovány tak, kde je nižší kvalita prostředí a pohoda bydlení, oproti lokalitám, kde se vymezují plochy pro bydlení a s ohledem na metropolitní charakter města Brna, ve kterém je obecně vyšší míra dopravní zátěže by mohla podmínka takto striktně formulovaná znamenat mnohdy de facto stavební uzávěru zejména tam, kde jsou vymezeny plochy C u komunikací. Současně pořizovatel nepovažuje za vhodné, aby byly jednotlivé regulativy, případně, takto ad hoc upravovány, a to bez logické vazby na formulaci regulativů jako celku, které byly navrženy odborně způsobilou osobou, která při jejich formulaci vždy zvažovala, zda formulace podmínek vytvoří podmínky pro vhodnou míru omezení budoucí výstavby na straně jedné a současně nezamezí realizaci záměrů, které jsou v území žádoucí. Navržená regulace podatelem není souladná se smyslem stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, protože by v mnoha případech zcela zamezila rozvoji území, nevytváří podmínky pro předvídatelný rozvoj území skrze srozumitelnou a vhodnou aplikaci regulativů a naopak vytváří podmínky pro potencionální blokaci území a možných budoucích pozitivních záměrů tam, kde je již nyní vyšší míra dopravní zátěže. Regulativ by teoreticky mohl být aplikován předvídatelně maximálně ve vybraných plochách, ale tam by bylo pak lépe jej uvést do konkrétní karty lokality, což není podatelem navrženo, ale jako všeobecný regulativ je nevhodný. Navíc lze doplnit, že vymezené velké rozvojové lokality (např. jih Brna) mnohdy opravdu změni charakter území a může dojít k ovlivnění kvality prostředí, jestliže dojde k navýšení počtu nových obyvatel a s tím spojených zaměstnanců v území o tisíce osob. Rovněž může být v některých konkrétních případech ovlivněna pohoda bydlení s ohledem na výše uvedené, ale to nelze nyní, na úrovni koncepčního rozvojového dokumentu predikovat, zda dojde k ovlivnění pozitivnímu či negativnímu, tím méně, zda dojde k „více než zanedbatelnému“. Konkrétní posouzení všech jevů, přínosů a rizik v území bude posuzováno v navazujících povolovacích řízeních, přičemž Návrh nového ÚPmB již nyní obsahuje regulativy, které předejdou excesům, a proto lze závěrem konstatovat, že regulace v Návrhu nového ÚPmB byla jako smysluplná a vzájemně provázaný celek vytvořena se zvážením aspektu její budoucí realizace navržena osobou/amí odborně způsobilými se zvážením všech rizik a přínosů a navržené doplnění regulativů by vytvořilo nesourodý, těžko aplikovatelný prvek, který by mohl nepřiměřeně blokovat rozvoj území, ve kterých je rozvoj potřebný, regulativ odporuje smyslu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, a proto jej nelze akceptovat. Námítce se nevyhovuje.*

### **Námítka č.37**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

*Je požadováno u ploch veřejných prostranství stanovení rozsahu zeleně, min. 20% s výjimkami.*

*Dle závazné textové části (kap. 6.3.3.11) je hlavní využití ploch veřejných prostranství je pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za*

současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování. Je třeba rozlišovat pojem veřejná prostranství ve smyslu zákona o obcích (§ 34 zákon č. 128/2000 Sb.), kdy jsou parky jako významné územní celky veřejné zeleně jejich součástí a pojem plochy veřejných prostranství. Ty mnohdy nejsou samostatnými izolovanými plochami o určité výměře, ale znázorňují celé ulice a systémy. Povinnost povinného minimálního plošného procentuálního zastoupení zeleně se tedy jeví jako neaplikovatelná. Z toho důvodu není žádoucí tento požadavek uplatňovat v rámci ploch veřejných prostranství.

Ve veřejných prostranstvích jsou prvky modrozelené infrastruktury podporovány a návrh nového územního plánu vytváří pro jejich realizaci podmínky. Definice zní, že: modrozelenou infrastrukturou je environmentální urbánní infrastruktura složená z vegetačních prvků a prvků městského systému odvodnění. Konkrétní opatření mohou oscilovat od čistě „zelených“ (např. stromy) až po zcela „modré“ (např. vodní plochy). Převážně se však jedná o objekty, zařízení nebo opatření založené na principech přírodě blízkého hospodaření se srážkovými vodami. Vzhledem k tomuto vysvětlení pojmu ji územní plán neplánuje zavádět plošně, lze odvodit, že tyto prvky mohou být přirozenou součástí všech funkčních ploch a jsou v podrobnosti řešeny projektových dokumentací. Pořizovatel v průběhu projednání zadal pokyn doplnit regulace, které stanoví povinnost zeleně v rámci veřejných prostranství. Kapitola 4.4 tak byla o tuto problematiku doplněna. Námítce se tímto částečně vyhovuje.

### **Námítka č.38**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Hlavní využití ploch Z je určeno primárně je využití pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Z tohoto důvodu a z důvodu různorodého charakteru ploch na území města není účelné v nich speciálně stanovovat závazný podíl zeleně. Při umístování záměru je vždy nutné vzít v úvahu fungování plochy jako celku a podle toho jej posoudit. Podíl zeleně v plochách bydlení a smíšených má určitým způsobem regulovat i zástavbu. V podmínkách využití území pro plochy městské zeleně je výslovně uvedeno, že nejsou určeny k umístování staveb, umístovat lze pouze stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití. Vždy závisí na individuálním posouzení konkrétní projektové dokumentace každého záměru ve vztahu k dotčené ploše a jejímu charakteru. Tato regulace je dle pořizovatele tedy stanovena dostatečně a námítce se nevyhovuje.

### **Námítka č.39**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je opakovaně požadováno do textu Návrhu ÚPmB zakotvit nepřipustnost reklamních zařízení v plochách B, V, Z, (s výjimkou reklamních označení na nemovitosti, kde se provoz nachází).

Regulace venkovní reklamy na území města je mimo podrobnost ÚP, který je koncipován jako základní koncepční rozvojový dokument obce.

Zpracovatel Návrhu nového ÚP vědomě nereguluje plošně umístování staveb pro reklamu a reklamních zařízení. Pro reklamní zařízení, která podléhají územnímu souhlasu a územnímu rozhodnutí, platí obecné podmínky v textu Výroku, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko umístování nevhodných reklamních zařízení eliminováno.

*Nelze předem v ÚP popsat a omezit veškeré situace s reklamou, které mohou v území nastat (s ohledem na požadavek stručnosti, přehlednosti a seznatelnosti ÚP). Nepromyšlené striktní regulativy mohou následně způsobit při aplikaci nedůvodné kolize, které by bylo nutno řešit administrativními změnami a výjimkami z regulace ÚP (kupříkladu: striktní zákaz plošné reklamy v plochách B, V, Z by znemožnil umístění billboardu, kterým samospráva motivuje a směřuje seniory do očkovacího centra, anebo zve na charitativní kulturní akci, znemožnil by také dočasnou nafukovací reklamu na dětskou sportovní akci umístěnou v parku atd.). Každá venkovní reklama nemusí být nutně „fuj“, v principu jde o vkusné provedení a vhodné umístění. Pořizovatel je toho názoru, že není úkolem územního plánu čistit město od vizuálního smogu (podobně, jako neřeší svoz komunálního odpadu a úklid veřejných prostranství). Eliminace nevhodných reklamních zařízení ve vymezených územích, pokud je náležitě odůvodněná veřejným zájmem, spadá do oblasti zastupitelské iniciativy, venkovní reklama může být neúčinněji regulována rozhodnutím samosprávy MČ s přesnou formulací omezení v obecní vyhlášce (např. zrušená vyhláška MMB č.10/1991, nařízení MMB č.07/2019).*

*Požadavek na odlišné textace jednotlivých regulativů je sice legitimní, ale současně nelze bez dalšího změnit textaci pouze jedné části výrokového textu, aniž by nebyly současně posouzeny veškeré reálné dopady změny textu při aplikaci regulace v následných řízeních o záměrech. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.*

Statutární město Brno

Doručeno: 24.06.2021

MMB/0333382/2021

listy:1 přílohy:1

druh:Spis li/sv:



mmb1es7d2f5516

993

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67, 601 67 Brno

k č.j. MMB/0233240/2021

podatelna

17

24 -06- 2021

Došlo dne

Č.j. MMB:

Spis

pro provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona)

## Podání námitek k návrhu Územního plánu města Brna (pro provedené podstatné úpravě ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona) zástupcem veřejnosti

Vážené dámy, vážení pánové,

na základě zmocnění občany města Brna, uplatňujících v souladu s § 23 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též stavební zákon či StZ) věcně shodné připomínky k **UPRAVENÉMU návrhu nového Územního plánu města Brna** (dále též **Upravený návrh** nebo **UN**), **podávám a uplatňuji** coby zástupce veřejnosti na základě věcně shodných připomínek níže uvedené **námítky** (text vždy v rámečku, doprovázený odůvodněním a rozvinutím) ve smyslu § 23 a 48 stavebního zákona.

**Námítky podané k UN rozvíjí námítky podané k původní verzi Návrhu ÚPmB z r. 2020** (dále též **Návrh**), **nijak je nepotírají ani nenahrazují, kdy původní námítky nebyly skoro vůbec do UN promítnuty, a tudíž nadále zůstávají plnohodnotnými námítkami i vůči Upravenému návrhu.**

Přílohy:

- 168 archů s textem věcně shodné připomínky a zmocněním s celkem 734 podpisy

### 1) Náměstí Míru

**1 Plochu před ZŠ nám. Míru až k Rudišově ul. požadujeme vyznačit jako veřejné prostranství a nikoli jako veřejnou vybavenost. 1**

Návrh i Upravený návrh do plochy veřejné vybavenosti zahrnul i veřejná prostranství na nám. Míru před ZŠ nám. Míru, což dle nás nemá opodstatnění a oporu ve status quo, a proto se navrhuje (ostatně jak i jinde na nám. Míru), aby tento prostor byl vyznačen coby veřejné prostranství.

### 2) Kraví hora

**2 Nadále zásadně nesouhlasíme s ohrožením Kraví hory coby parku a plochy zeleně a odklonem od stávajícího ÚPmB. Proto nechceme tak rozsáhlé vyznačení plochy sportu a zejména 2  
7 odmítáme nově vymezenou návrhovou plochu V-2 (Městská nemocnice) a požadujeme, aby se 7  
9 Návrh vrátil k podobě varianty II. Konceptu ÚPmB. U plochy P/V/0045 (Městská nemocnice) 9  
v rámci čl. 8 UN žádáme, aby byl změněn typ na Veřejná prostranství – městská zeleň.**

Zde se odvoláváme na již podané námítky k Návrhu, které nesouhlasily s tak významným rozšířením ploch sportu, v níž není nijak garantována přítomnost zeleně a rozsah zástavby. Zcela odmítáme využít plochy areálu VUT, kde už je desetiletí slibován a všemi očekáván veřejný park, na zástavbu jakéhokoli typu, včetně možné Městské nemocnice. Takový návrh nebyl nikde širěji konzultován a nevěříme, že v celém krajském městě by nebyly jiné možnosti, kam

takovou instituci umístit. Takový záměr zde nemá optimální podmínky a poškodil by svými dopady i své okolí. Město Brno by naopak mělo vyvinout maximální úsilí k tomu, aby Kraví hora (přinejmenším nejdříve ve vztahu k areálu VUT) už byla výhradně zelenou plochou (kupř. krásným parkem).

### 3) Žlutý kopec

#### 3 Vedle původních věcně shodných připomínek žádáme, aby obytná zóna – osa 7 dle návrhu ÚS Žlutý kopec byla přeměna v plochu městské zeleně.

Zde se odvoláváme na již podané námitky k Návrhu, kdy tyto dále rozšiřujeme o konkrétní požadavek, aby plocha odpovídající obytné zóně – osa 7 dle Územní studie Žlutý kopec byla přeměna na plochu městské zeleně (nejlépe propojením se sousední plochou zeleně v rámci parku Helgoland).



Navrhovaná zástavba osy 7 vedle parku Helgoland

Dané odůvodňujeme i těmito výhodami upřednostnění parkového řešení před zástavbou:

- prostor mohou využívat **všichni bez omezení** – naproti tomu územní studie tuto lokalitu uzavře za ploty, a tak z ní nebudou mít obyvatelé MČ Brno-střed ani další Brňané žádný prospěch
- **lokalitu jde velmi lehce napojit na stávající parčík**, který je relativně nevelký a jen s jedním malým dětským hřištěm, které již kapacitně nedostačuje. V okolí se žádný obdobný veřejný parčík nevyskytuje (nejbližší je až na ul. Tomešově, ale i ten je velmi malý a MČ Brno-střed v něm t.č. neplánuje umístit hřiště ani dětské hrací prvky)
- **kompensuje se tím plocha, o kterou parčík Helgoland přijde v důsledku plánovaného rozšíření Masarykova onkologického ústavu** (nová budova hlavního vstupu u Vaňkova nám.)
- toto řešení je **vhodné i kvůli Masarykovu onkologickému ústavu a jeho pacientům či návštěvníkům** - každá další zelená plocha může pacientům pomoci v rámci léčby a návštěvníkům MOÚ zase zpříjemní jejich pobyt
- **nepřivádí do lokality novou dopravu**
- **nevyžaduje novou asfaltovou uliční plochu**, jež by navíc přímo sousedila s parkem Helgoland a tím dále narušovala jeho klidový a rekreační charakter (stačí už rušná severní strana), a nadto představovala menší bezpečí pro hrající si děti, které mohou vběhnout z parku přímo pod kola aut
- samospráva bude mít **vliv na ozelenění lokality** (u soukromých parcel tomu tak není, neboť jejich vlastníky nemůže nijak nutit, aby na svém pozemku zeleň vysadili)
- **zeleň má pozitivní klimatický účinek** a má obecně kladný vliv na člověka
- **zachová se tím i stávající pohledově významný zelený horizont**, který by při zastavění už byl narušen nebo dokonce zcela zanikl
- do plochy rozšířeného parku by šlo umístit **další vyhlídkový bod** (tentokrát více jihozápadním směrem – BVV, Pisárky) nebo posezení, stejně jako pro děti další herní prvky, které by nyní potřebovaly kapacitně rozšířit
- **veřejnost prostoru je obecně prospěšnější**. S ohledem na plánovanou další zástavbu Žlutého kopce, kdy se město zbaví svých pozemků a dalšího podstatnějšího vlivu na jejich další podobu, je výhodné mít i větší



veřejné plochy, zejména když oproti dnešnímu vlastnickému stavu dojde k razantnímu úbytku městského majetku

- terén se nezdá být technicky zcela vhodný pro zástavbu (první dva až tři domky jsou ve velmi svažitém terénu, který byl částečně vyrovnán násypem ze soukromé stavby, poslední dva až tři (odhadem) se ztíženým odvodněním nižších úrovní)
- poslední dům by s největší pravděpodobností omezil výhled ze stávající vyhlídky na Helgolandu, kterou nedávno MČ Brno-střed zrealizovala

#### 4) K upravenému Návrhu jako celku

**Ani UN neplní cíle a úkoly územního plánování, zejm. nestanovuje jasné požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny. Svou obecností nevytváří jasné předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území tak, aby uspokojoval potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Ani UN nebere dostatečné ohledy na stávající charakter a hodnoty území, ani na využitelnost navazujícího území. Ani UN nereguluje území dostatečně určitým způsobem, když používá příliš velké množství neurčitých pojmů bud' zcela nedefinovaných nebo definovaných jen rámcově. Specifikace struktury zástavby je pro posuzování přípustnosti konkrétních záměrů prakticky nevyužitelná, protože obsahuje množství neurčitých/relativizujících pojmů „zejména“, „zpravidla“, „často“, „převážně“, „obvykle“. Struktura regulace je příliš komplikovaná a pravidlo vztahu jednotlivých úrovní regulace („obecné podmínky využití území mají přednost před konkrétnější regulací ploch s rozdílným způsobem využití a doplňující podmínky mají přednost před obecnými a základními podmínkami využití území“) nepovede k jednoznačnému výkladu použití těchto podmínek při řešení konkrétních situací. UN nereguluje dostatečně intenzitu zastavění a neobsahuje dostatečnou prostorovou regulaci. V UN zcela chybí regulace přípustné intenzity využití území. UN dostatečně nepředchází vzniku konfliktních situací, když umožňuje mísení odlišných až protichůdných způsobů využití. To se projevuje mj. tím, že: • není zajištěno, že v ploše bude převažovat hlavní využití; • není dostatečně konkrétně určeno, co jsou u přípustného využití činnosti, stavby a zařízení související nebo doplňující využití hlavní; • nebrání umístování nevhodné a potenciálně konfliktní zástavby do ploch B, C a R; • v plochách B a C umožňuje objekty maloobchodu o příliš velké prodejní ploše; • u ploch lehké výroby je u hlavního využití neurčitá podmínka „nemají nepřiměřený negativní vliv na okolní plochy“, • stanoví možnost intenzivní zástavby v území, které je současně vymezeno jako „přírodní zázemí v zástavbě“ a „pohledově významným územím“.**

Zde se odvoláváme na již podané námítky k Návrhu (a jejich odůvodnění) v téže záležitosti na základě věcně shodné připomínky (podána [redacted] coby zástupcem veřejnosti coby námítka k návrhu územního plánu města Brna dne 28.6.2020), kdy ani Upravený návrh nevnesl do textu ÚP konkrétnější regulace a přesnější vymezení a nadále plave na vlnách skoro až bezbřehé flexibility. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle. Navržená regulace nevytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, nepovede k obecně prospěšnému souladu veřejných a soukromých zájmů a nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

#### 5) Stabilizovaná plocha (bod 3.3.1)

**Vedle setrvalého požadavku, aby nebylo dovoleno ji měnit nejen nad míru „zásadního způsobu“, ale pouze nad míru „nepatrného způsobu“, požadujeme, aby nebyla ve stabilizovaných plochách B umožněna „podmíněně přípustná“ využití.**

Zde se odvoláváme na již podané námítky (a jejich odůvodnění) k Návrhu na základě věcně shodné připomínky (podána [redacted] coby zástupcem veřejnosti coby námitka k návrhu územního plánu města Brna dne 28.6.2020), v téže záležitosti, kdy tuto dále rozšiřujeme o to, aby u plochy bydlení nebylo možno využívat podmínku využití „podmíněně přípustnou“, která svou obecností nezaručuje dodržení charakteru stabilizované plochy v tak citlivém území jako je bydlení.

## 6) Obecné podmínky využití území (bod 6.2)

**UN nadále dostatečně nereflektuje negativní dopady na kvalitu bydlení a pohody a kvality prostředí a není šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí. Flexibilita UN je u stabilizovaných ploch stále neadekvátně silná. Nadále požadujeme zpřísnit a jasně kvantifikovat míru změn u dosavadních staveb a zařízení v neodpovídající ploše (připuštění všech změn, pokud „podstatně nenarušují“ využití plochy, je příliš obecné a v neprospěch hlavního využití. U dočasných staveb nadále požadujeme doplnit, že jsou přípustné jen zcela doplňkově a zcela výjimečně (jen je-li na tom veřejný zájem) a také při dodržení podmínek, že jimi nebude zasaženo do zeleně (včetně kácení dřevin) a že nebudou snižovat kvalitu bydlení ve svém či dočteném okolí; a dále, že rozhodné nejsou „okolní pozemky“, ale celé okolí. Stávající text UN umožňuje mít dočasné stavby povolované opakovaně a vlastně (při dodržení předpokladů) skoro do nekonečna, s čímž nesouhlasíme.**

Zde se odvoláváme na již podané námítky (a jejich odůvodnění) k Návrhu na základě věcně shodné připomínky (podána [redacted] coby zástupcem veřejnosti coby námitka k návrhu územního plánu města Brna dne 28.6.2020) v téže záležitosti a jejich odůvodnění, kdy ani nová doplnění v bodě 6.2 nejsou nijak zásadně limitující a původním námítkám vyhovující a je plně vypořádávající. UN pracuje u staveb v nepříslušných plochách pak s pojmy typu „podstatné narušení“ či „rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití“ atp., kdy ale jejich změny jsou umožněny, a to do míry až příliš velké. Pokud se dovolí rozšířit fabrika v ploše zeleně, kde je míra onoho podstatného narušení? Je to zabránění 51 % plochy nebo až třeba 80 %? Pokud UN nadále nepracuje s žádnou minimální plochou pro zeleně kupř. v rámci ploch zeleně, tak dané jen dále ohrožuje hlavní využití této plochy stavbami, které do této plochy nepatří. A podobné platí analogicky i pro jiné plochy. Stavby v nepříslušných plochách se mají eliminovat a postupně odstraňovat, a nikoli jim umožňovat další rozvoj.

## 7) Adaptační opatření

**Tam, kde UN řeší v plochách tato opatření, požadujeme, aby tato nebyla jen „preferována“, ale stala se povinnými, ledaže tomu objektivně a nepřekonatelně brání trvalé vážné překážky. Adaptační opatření žádáme jako povinné doplnit i do všech ploch, kde není stanoveno min. zastoupení zeleně větší jak 20 %.**

UN do některých ploch doplňuje využívání adaptačních opatření, což je obecně pozitivní. Činí tak ovšem polovičatě, kdy dané stanovuje jen jako preferenci a nikoli jako povinnost. V době klimatické změny a jsme-li ve městě, které s klimatickými dopady bojuje už samo o sobě a svou podstatou, pak taková opatření nemají být jen dána na libovůli stavebníka, ale přímo jako povinnost. Zároveň navrhuje, aby povinná adaptační opatření byla doplněna i do jiných ploch, kde UN zatím nestanovuje povinné minimální zastoupení zeleně, které by bylo vyšší jak 20 %.

## 8) Plochy rekreace

**Požadujeme min. 60 % povinný podíl zeleně pro disponibilní pozemky stavebního záměru, a ne pouze 40 %.**

UN pro některé plochy R snížil zastoupení zeleně z 80 % na 40 %, pro což nevidíme důvod a navrhujeme její navýšení alespoň na 60 %, kdy rekreace je dle nás primárně spojena nikoli se zástavbou, která by se rozprostírala až na 2/3 celkové plochy, ale spíše právě se zelení a její rekreační funkcí. Dané má nezpochybnitelné známé pozitivní ekologické dopady a i lépe přispěje v boji proti následkům klimatické změny a celkovému „přehřívání“ města v letním období.

## 9) Plochy městské zeleně a krajinné zeleně

9

**Požadujeme, aby vedle zajištění podmínek pro poskytování ekosystémových služeb nadále bylo účelem a hlavní podmínkou jejich využití i zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a u městské zeleně i pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek v území.**

9

UN změnil textaci účelu podmínkou využití zeleně v rámci ploch městské a krajinné zeleně, kdy v Návrhu byla zezeň vnímána jako hodnota sama o sobě a formulace sama tak zdůrazňovala i její hodnotu. V UN je zezeň pouze jako služba a její hodnota a ochrana už není nijak ukotvena. Protože zajištění hodnot a mikroklimatu je něco, co vnímáme jako zásadní, máme za to, že do ÚP se má vrátit také původní text.

## 10) Plochy zemědělské

10

**Žádáme, aby podporovaná mimoprodukční funkce využití v podobě ekologicko-stabilizačních prvků v krajině (např. remízky, stromořadí apod.) byla stanovena i jako povinná, a to minimálně co do výměry 10 % základní plochy.**

10

UN doplnil textaci plochy zemědělské s tím, že jsou podporovány mimoprodukční funkce využití v podobě ekologicko-stabilizačních prvků v krajině (např. remízky, stromořadí apod.). Tato podmínka je tak stanovena pouze nezávazně, což považujeme za nedostatečné a je třeba – i s ohledem na klimatickou změnu a podporu polí fauny – ekologicko-stabilizačních prvky v krajině nejen podporovat, ale přímo vyžadovat a stanovit je tak coby závaznou podmínku.

## 11) Prostorové uspořádání (bod 6.4.1)

1180

**Nesouhlasíme s umožněním lokálních dominant a přesáhnutím stanovené výškové úrovně u staveb veřejné vybavenosti v úrovni 1 a 2. Pokud by přesto měl být tento institut zaveden, necht' je jasně stanoven jejich rozsah a že se na ně nevztahují obecné možnosti dalšího navýšení.**

11

**U ploch C s kompaktní zástavbou žádáme, aby parter do ulice nebyl využit pro parkování, ale pro hlavní využití plochy, zejména pro občanské vybavení a služby.**

80

UN doplnil textaci počínaje výškovou úrovní 3 o možnost dominant. S umožněním lokálních dominant však nesouhlasíme. Jednou je stanovena nějaká výšková úroveň, tak nemá být devalvována dalšími navýšeními, de facto i de iure je to v rozporu s charakteristikou stabilizované plochy. Navíc text je velmi stručný a opět postrádající jakoukoli jinou jasnou regulaci. Není stanoven plošný rozsah dominant, není jasné, kolik jich může v území být (včetně ve vzájemné blízkosti u dvou sousedních ploch) atp. Z UN také není zjevné, zda by se na dominanty vztahovalo možné navýšení celkové výšky o sklonitou střechu s výškou hřebene maximálně 7,0 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45° nebo o ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky) atd., s čímž však nesouhlasíme, aby se tak dělo.

Jediným navrhovaným omezením pro aplikaci lokální dominanty je hranice MPR, ale jak se bude chránit veduta města, když v širším historickém jádru Brna v prstenci rezidenční zástavby kolem Úvozu, Kotlářské, Lidické, kpt. Jaroše budou umístěny stavby s výškou až 40 m. Umisťování dominant v rezidenčních čtvrtích z počátku 20. století je hrubým omylem UN, protože tyto čtvrti byly založeny podle přísné prvorepublikové regulace, která přede-

pisovala závazně šířky uličního profilu a to vzhledem k předpokládané výšce nové zástavby. Další zvyšování této zástavby nejen zhoršuje hygienické podmínky v původní rezidenční blokové zástavbě, ale znehodnocuje původní urbanistické řešení struktury města v širším historickém centru. Při zvýšené intenzitě zástavby nelze ani vyloučit o to větší tlak na zástavbu do vnitrobloků – zejména pro účel parkování vozidel.

Nesouhlasíme s tím, aby veřejným budovám byly dány výjimky z výšek v rámci výškových úrovní 1 a 2. Jsou-li jednou maximální výškové úrovně stanoveny, nemají být devalvovány. Takto při nových stavebních záměrech by vlastník vlastně neměl jistotu, že se z jeho sousedního rodinného domu nestane vysoký dům, přičemž uplatněná regulace „přiměřenosti tohoto převýšení ve vztahu k charakteru daného území a nedojde-li k podstatnému znehodnocení založené městské krajiny“ je natolik vágní, že nepředstavuje žádný konkrétní regulativ.

U ploch C s kompaktní zástavbou žádáme, aby parter do ulice nebyl využit pro parkování, ale pro hlavní využití plochy, zejména pro občanské vybavení a služby, a to protože kupř. na Brně-střed v poslední době pozorujeme, že – aby se splnily normy na parkování – je při výstavbě bytových domů využíván parter pro parkování, což však zcela neguje přínos parteru v plochách C pro veřejný prostor, veřejnost i území jako takové.

## 12) Výškové úrovně zástavby (bod 6.4.2)

**1 U městské třídy Údolní žádáme, aby tento charakter byl pouze mezi Komenského nám. a ul. 1  
2 Bratří Čapků. Nesouhlasíme s tím, aby výškové úrovně zástavby platily pouze pro budovy, ale 2  
necht' platí i pro všechny stavby a samostatná zařízení.**

Ulice Údolní počínaje ul. Bratří Čapků směrem do Masarykovy čtvrti již není klasicickou městskou třídou a je tedy nesprávné ji i v tomto rozsahu řadit mezi městské třídy se všemi dopady, které z toho dopadají. Žádáme tak přizpůsobit Upravený návrh statu quo.

UN nově výškové úrovně zástavby vztáhl pouze pro budovy, ale výšku mohou mít i jiné objekty a na ně by se regulace měla rovněž vztahovat. Tedy necht' výšková regulace platí i pro všechny ostatní stavby a samostatná zařízení.

## 13) Místa pohledů na vedutu města

**1 Požadujeme doplnit: 1) z veřejné cesty nad koupalištěm směrem na město Brno a Mas. čtvrť a 1  
3 2) v lokalitě Helgoland (popř. v místě tzv. druhého Helgolandu) s výhledem na jih. 3**

Mezi místa pohledů na vedutu města navrhuje doplnit pohledy z veřejné cesty nad koupalištěm směrem na město Brno a Mas. čtvrť a z lokality Helgoland (popř. v místě tzv. druhého Helgolandu) s výhledem na Špilberk a jih města.

## 14) Metropolitní charakter

**1 I nové doplnění „s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území“ je velmi 1  
4 vágní a slabé (žádáme větší míru závaznosti, než jen „zohlednění“) a neodstraňuje obavy, že u 4  
ploch bydlení apod. může vést k potlačení prvků zahradního města a zahuštění zástavby, kde to není vhodné.**

I zde nadále platí předchozí námitky k Návrhu v téže záležitosti (a jejich odůvodnění) na základě věcně shodné připomínky (podána [redacted] coby zástupcem veřejnosti coby námitka k návrhu územního plánu města Brna dne 28.6.2020), kdy tyto rozvíjíme o námitku vůči textu UN, kdy i nové doplnění „s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území“ je velmi vágní a slabé a neodstraňuje obavy, že u ploch bydlení apod. může vést k potlačení prvků zahradního města a zahuštění zástavby, kde to není vhodné. Žá-

dáme tak větší míru závaznosti, než jen „zohlednění“, kdy dané je tak pouze nezávazné a hlavně není stanovena míra a rozsah onoho zohlednění.

## 15) Slučitelnost

1  
5

**I stávající definice a nové „pravidlo“ je velmi obecné a spíše definicí „v kruhu“. Nadále tak požadujeme větší a striktnější specifikaci.**

1  
5

I zde nadále platí předchozí námitky k Návrhu v téže záležitosti (a jejich odůvodnění) na základě věcně shodné připomínky (podána [redacted] coby zástupcem veřejnosti coby námitka k návrhu územního plánu města Brna dne 28.6.2020), kdy tyto rozvíjíme o námitku vůči textu UN, kdy i nové doplnění a nové „pomocné pravidlo“ je velmi obecné a bez větší ochrany hlavního využití plochy („*bez podstatného negativního ovlivňování nad rámec přiměřený účelu regulace*“) a spíše definicí „v kruhu“ (slučitelnost s hlavním a přípustným využitím této plochy se porovnává se slučitelností). Nadále tak požadujeme větší a striktnější specifikaci *slučitelnosti*, bez níž ÚP neplní žádnou zásadní regulační funkci.

## 16) Související využití vůči hlavnímu využití ploch s rozdílným způsobem využití

1  
6

**Požadujeme, aby bylo jasně stanoveno, kolik rozsahu plochy může takovému souvisejícímu využití připadnout, a to aby (zejména v plochách zeleně a bydlení apod.) tvořila jen zcela malou, zanedbatelnou část.**

1  
6

Text z UN ani z Návrhu nepředstavují dostatečnou formu regulace, která by chránila hlavní využití plochy. Lze říci, že se s vaničkou vylévá i dítě. Na několik logických návazností (kupř. k areálu skladů související administrativy), kam asi definice primárně míří, však vinou její obecnosti může připadat bezpočet různých jiných využití v nejrůznějších plochách, a tyto vedlejší negativní dopady nejsou definicí nijak zásadněji „řešeny“. I proto pro jistotu požadujeme, aby bylo jasně stanoveno, kolik rozsahu plochy může takovému souvisejícímu využití připadnout, a to aby (zejména v plochách zeleně a bydlení apod.) tvořila jen zcela malou, zanedbatelnou část.

Rovněž doplnění UN o text „*V případě, že záměr předpokládá produkování emisí či jiných negativních vlivů na okolí, nesmí překročit limitní hodnoty stanovené právními předpisy.*“ neříká nic nového a co by neplatilo, i kdyby v UN toto nebylo zmíněno – tedy toto doplnění nepředstavuje žádnou novou a přínosnou regulaci stavebních záměrů.

## 17) Zastoupení zeleně, stromořadí

1  
7

**Nesouhlasíme s tím, aby minimální rozsah zeleně bylo možno splnit i jen využitím konstrukce intenzivní, kdy UN dovoluje na této konstrukci nemít také žádné stromy apod. U ploch bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti žádáme, aby stromové patro bylo povinností (včetně povinnosti výsadby a péče), a ne bylo jen „umožněno“, což nezaručuje, že zde opravdu stromy budou. U všech ploch žádáme razantní zvýšení min. plochy pro stromové patro (mimo konstrukce) a jasné stanovení, že daná plocha musí být v jednom celku. UN umožňuje z podílu zeleně množství výjimek, které nejsou odůvodněné a které povedou k tomu, že podíl zeleně bude ve skutečnosti podstatně nižší: žádáme zásadní redukci výjimek. U výjimek z min. rozsahu zeleně v ploše bydlení a smíšených obytných žádáme vyjmout výjimky pro stávající kompaktní zástavbu od výškové úrovně 3 a výše. U stromořadí požadujeme stejné podmínky pro rekonstrukce stávajících ulic jako mají platit při zakládání ulice nové.**

1  
7

Regulace zeleně, zejména vzrostlé stromové zeleně je v současném platném ÚPmB přísnější, UN množstvím výjimek regulaci rozvolňuje, což je ohrožující zejména pro stávající stromovou zeleň ve vnitroblocích širšího jádra města, návrh ÚP tímto rozvolněním regulací zeleně rezignuje na doporučená opatření k omezení hrozby klimatické změny a prevenci tzv. tepelných ostrovů nad centrální částí měst.

I z výše uvedených důvodů nesouhlasíme s tím, aby minimální rozsah zeleně bylo možno splnit i jen využitím konstrukce intenzivní, kdy UN zároveň dovoluje na této konstrukci nemít také žádné stromy apod. Takové konstrukce (navíc kupř. ve značných výškách) nikdy nemohou nahradit plnohodnotnou (zejména stromovou) zeleň na plnohodnotném rostlém přirozeném terénu.

U ploch bydlení, smíšených obytných a komerční vybavenosti i proto žádáme, aby stromové patro na rostlém terénu bylo povinností (včetně povinnosti výsadby a péče), a ne bylo jen „umožněno“, což nezaručuje, že zde opravdu stromy budou. U všech ploch žádáme razantní zvýšení min. plochy pro stromové patro (mimo konstrukce) a jasné stanovení, že daná plocha musí být v jednom celku, protože jen tak lze město ochránit před dopady klimatické změny a celkově negativních ekologických dopadů.

I zde nadále platí předchozí námitky k Návrhu v téže záležitosti (a jejich odůvodnění) na základě věcně shodné připomínky (podána [redacted] coby zástupcem veřejnosti coby námitka k návrhu územního plánu města Brna dne 28.6.2020), kdy tyto rozvíjíme o námitku vůči textu UN, kdy nevidíme důvody, aby pro stavební záměry ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 měly být dány výjimky pro absenci zeleně. Zeleň ve městě je třeba spíše podporovat a rozšiřovat, než petrifikovat stávající nedostatečný stav.

U rekonstrukcí ulic požadujeme pro stromořadí stejné podmínky, jako UN požaduje pro zakládání nové ulice, kdy není důvod dané rozlišovat – generální apod. rekonstrukce ulic je skoro jako by byla stavěna nová ulice.

Dále na základě zmocnění občany města Brna, uplatňujících v souladu s § 23 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též stavební zákon či StZ) věcně shodné připomínky, kteří mne v roce 2020 nezmocnili k podání námitek proti **návrhu nového Územního plánu města Brna** (dále též **Návrh**) a zmocnili mne až nyní v roce 2021, **podávám a uplatňuji** coby zástupce veřejnosti na základě věcně shodných připomínek níže uvedené **námítky** (text vždy v rámečku, doprovázený odůvodněním a rozvinutím) ve smyslu § 23 a 48 stavebního zákona, které se vztahují i k Upravenému návrhu, kdy Upravený návrh vyhověl námitkám ve zcela zanedbatelném množství.

## 1) Náměstí Míru - vojenský areál Lerchova 62

**18** V rámci řešení nám. Míru a bývalého vojenského areálu na Lerchově nechceme, aby došlo ke změně využití náměstí (bez nových bytů), k nárůstu dopravy či objemu zástavby. Proto požadujeme, aby v dané lokalitě rozhodně nebyly voleny plochy smíšené obytné ani jiné, ale zásadně plocha veřejné vybavenosti, která lépe garantuje využití pro širokou veřejnost, v kombinaci s menší plochou komerční vybavenosti (obchody, služby lokálního charakteru apod.) s omezením prodejní plochy do max. 100 m<sup>2</sup>/provozovna (u jedné prodejny potravin do max. 800 m<sup>2</sup>) a celkově ploch (včetně zázemí) všech provozoven dohromady do 1500 m<sup>2</sup> celkem (v případě využití plochy Brněnky a budovy býv. voj. areálu u ul. Lerchova pak celkem 2300 m<sup>2</sup>) či ještě méně.

**19** Z rozvojové lokality Str-1 požadujeme vyjmout Sušilovy koleje a upravit její výškovou úroveň zástavby: navrhovaná úroveň 3 umožňuje až 16 m vysoké budovy, požadujeme ji proto nižší, tzn. úroveň 2, která postačuje i pro 2patrové budovy.

**20** Vůči textu Návrhu (zejm. rozv. lokality a jejich karty) nesouhlasíme s tím, aby v rámci pořízení další úz. dokumentace byla plocha využita pro vysokou zástavbu (tzv. „adekvátně vysokou zástavbu vůči zástavbě na náměstí Míru“) a preferujeme naopak nižší, nedominantní a uměřenou zástavbu, nebránící výhledu z Kraví hory a na ni.

**21** Stejně tak nemá být jedinou podmínkou, aby zástavba dokončovala (uzavírala) nám. Míru a vyžadovala demolicí Brněnky.

**22** Požadujeme efektivní zapojení veřejnosti do pořizování územní studie (včetně už i přípravy).

**23** U škol na Lerchově a nám. Míru požadujeme určit specifikaci „s“ pro školství.

**24** U celé plochy před Brněnkou (parčík) a v jejím okolí požadujeme vyznačení stabilizované plochy zeleně.

Návrh – přes dlouhodobý a jasný názor (nejen) místní veřejnosti – pro lokalitu nám. Míru a zejména bývalého vojenského areálu stále presumuje využití s bytovou funkcí a s vysokou, resp. i objemnou zástavbou. Toto řešení však připomínající nepovažují za správné a žádají, aby v dané ploše (zejména Str-1) nebylo bytové využití přípustné. Je

nutno si uvědomit, že hodnota náměstí Míru spočívá právě i v tom, že u něj nepřevažuje trvalá bytová funkce. Blízkost bytů svým způsobem zásadněji omezuje možnost využití náměstí – počínaje nároky na parkování přes uzavření části náměstí a vyloučení veřejné přístupnosti a konče hlukovými limity atp. Areál bývalých vojenských opraven nebyl pro bytové účely nikdy využíván – augustiniáni, resp. koleje zde před válkou měli zahradu, následně území bylo po deseti-letí používáno k armádním účelům. To, co by místní chtěli v poslední řadě, je, aby na místě vyrostl opět jakkoliv uzavřený komplex, nevyužívaný širší veřejností. Protože se **domníváme, že náměstí Míru je jedna z nejcennějších „rozvojových“ lokalit Masarykovy čtvrti, kterou lze ještě pro veřejné využití vyhradit**, musíme zpracovatele ÚPmB i zastupitele požádat, aby v dalších stupních vyhotovování nového územního plánu města Brna bylo **dané území proponováno výhradně pro plochy veřejné vybavenosti**. Pro takové využití je náměstí jako takové bezpochyby navíc optimálně disponované po všech stránkách – tvoří přirozené a jediné centrum čtvrti, je zde hlavní místní uzel MHD, koncentrují se tu obchodní možnosti; dominantu tvoří hojně navštěvovaný farní kostel sv. Augustina, přes ulici se nacházejí dvě velká školská zařízení a náměstí je i nástupním prostorem pro sousedící Kraví horu (včetně areálu koupaliště).

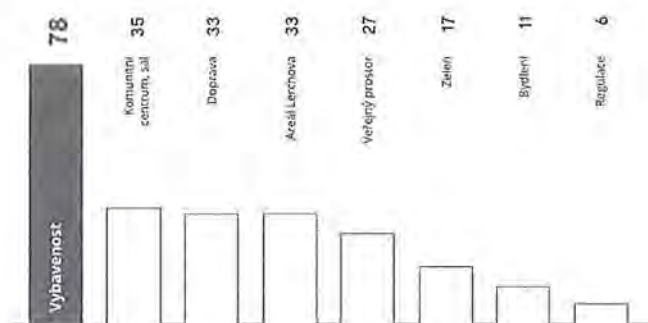
V této souvislosti připomínáme i petiční akci Stop Wilson, která se nejenom stavěla proti realizaci stejnojmenného šestipodlažního bytového komplexu, ale zároveň jasně definovala, co si signatáři v daném místě přejí: **výstavbu, sloužící výhradně veřejné občanské vybavenosti a odpovídající poměrům i potřebám Masarykovy čtvrti**, a to kupř. formou revitalizace stávajících prostor vojenského areálu. *Výslovně preferovali vybudování společenského a volnočasového centra pro mládež i seniory, hřišťovou a parkovou úpravu a začlenění doposud uzavřeného areálu „za vlnitým plechem“ do okolí.*

Citujme zde i ze zprávy ČTK "Starosta Brna-střed ustoupil od záměru multifunkčního domu Wilson" z 16.11.2010: „Šťástka podporuje variantu, aby se areál zrekultivoval a postavil se tam nový objekt s ordinacemi lékařů, lékárnou, mateřskou školou, knihovnou i místnostmi pro různé kluby. ... Zdůraznil, že stavba má být přiměřená okolí.“

Z poslední doby se odkažme na vyhodnocení setkání s obyvateli nad budoucí podobou nám. Míru organizované Kanceláří architekta města Brna v únoru 2020. Na dotaz, **co si lidé přejí**, první dvě místa byla zlepšení vybavenosti a společenské centrum a teprve na předposledním místě byty.

### 3. 2. 1 Co chtějí občané?

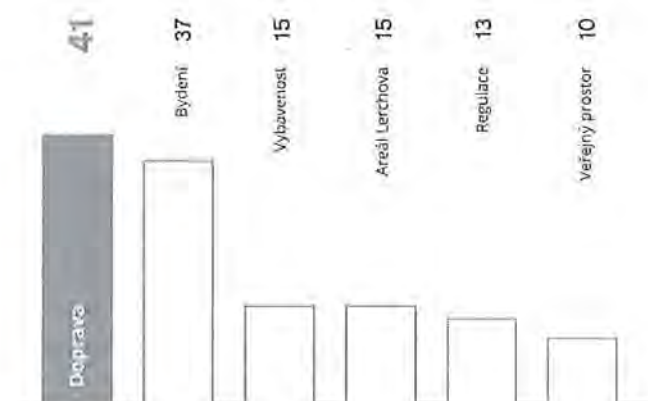
Graf zobrazuje podněty občanů k tomu, co by na náměstí chtěli (celkem 240 podnětů).



Naopak na dotaz, **co si lidé NEpřejí**, první dvě místa obsadilo **navyšování dopravy a nové byty**:

### 3. 2. 2 Co nechťejí občané?

Graf zobrazuje podněty občanů k tomu, co by nechťejli (celkem 240).



Ne zcela zjevné je, proč byl do rozvojové lokality Str-1 zařazen i celý komplex **Sušilových kolejí**. Domníváme se, že „rozvoj“ by se měl týkat toliko areálu bývalých vojenských opraváren a nezasahovat tak jak samotnou budovu, tak krásnou zahradu kolejí (samozřejmě výjimkou jsou dva výstupky vojenských budov, který by měly být odstraněny, aby kompaktnost a přírodní charakter krásné kolejní zahrady nenarušovaly). **Tyto plochy necht' jsou zastabilizovány.**

**Nepřikláníme** se jako k jedinému možnému řešení nám. Míru jeho zastavení **opět vysokou a jedinou stavbou**. Návrh zde navrhuje výškovou úroveň tří, což může znamenat stavbu až 23 m vysokou. **Území nám. Míru je tedy co do výškových budov saturováno**. I kdyby se případná zástavba orientovala „jen“ dle výšky okolní zástavby, pořád by se jednalo o relativně vysokou stavbu. V tomto ohledu neshledáváme v okolních stavbách žádný precedens, který by striktně vyžadoval, aby i jakákoli náplň bývalého vojenského areálu musela nutně dosahovat výšek dosavadní zástavby. Naopak se domníváme, že okolní budovy již jsou dostatečně dominantní, náměstí naplňují, vymezují i ohraničují. Další obdobný vývoj by vedl jen k **nepreferovanému zahušťování zástavby**. Dosavadní vnímání (tzn. mnoho desítek let) ukázalo, že prostor mezi Kraví horou a školními zařízeními na Lerchově je **plnohodnotným a funkceschopným i při nízké zástavbě** a jeho „nevýškovost“ rozhodně není žádným rušivým prvkem náměstí, který by volal po „nápravě“ několikaposchodovým objektem. Naopak nerušené výhledy z Kraví hory na panorama Masarykovy čtvrti a vis-à-vis i několika set žáků obou škol do zeleně Kraví hory je plusem, kterého se zbavit by bylo nenapravitelnou škodou. Výše uvedená negativa, zejména ve spojení s výškou, by jen znásobila volba zástavby kompaktní – **není důvod, proč by měla být vyloučena či potlačena varianta solitérní volné zástavby, kupř. využívající již půdorys stávajících budov**. Místo monolitického umístění jedné budovy by se ÚPmB měl opřít o volné plošné uspořádání zástavby a přiklonit se tak k menším stavbám, které lépe zapadnou do zeleně a exponované polohy nám. Míru.

Ponížením výškové úrovně na hodnotu 10 m nejsou ohroženy ani žádné plány vlastníků samoobsluhy na navýšení jejich budovy o jedno patro, stejně jako rekonstrukce budov vojenského areálu. **Obyvatelé Masarykovy čtvrti nezbytně nepotřebují žádnou novou mnohaposchodovou developerskou dominantu, nýbrž zkulturnění a otevření dosud nepřístupného prostoru a k tomu by měl směřovat i územní plán.** Z pohledu uživatelské pohody bychom také uvítali, aby došlo ke spojení ulic Údolní a Lerchova a případná zástavba areálu byla uměřená, nízká a doplněná o hřiště a jiné rekreační možnosti (včetně kupř. zázemí pro Kraví horu).

Jak již uvedeno výše, není potřeba pojímat otázku budoucího využití vojenského areálu pouze jako nějaké přelomové a revoluční urbanistické přetvoření náměstí Míru. Náměstí je plně funkční i v současné podobě (otázka potřebné citlivé rekonstrukce je něco jiného), kterou zadavatelé snad chápou jako „nedokončenou“. Naše námítka cílí k tomu, aby se vojenský areál stal doplněním a vylepšením současného náměstí, a ne nezbytně jeho dominantním, „dokončujícím“ prvkem. I proto nesouhlasíme, aby se jedinou a neopominutelnou podmínkou pro zvažování jeho budoucí podoby stalo to, že budova současné samoobsluhy Brněnka bude demolována. To už bylo ostatně i náplní projektu Wilson, který se u obyvatel nesetkal s kladnou odezvou. **Posouzení budoucí podoby náměstí Míru musí být variantní, přičemž musí vyústit i v předložení záměrů, které respektují současný stav a zachovávají jeho proporce i budovu samoobsluhy.**

Požadavek na efektivní zapojení veřejnosti do pořizování územní studie (včetně už i její přípravy) vychází z faktu, že zákonným požadavkem na pořizování územní studie není přímo účast veřejnosti, což však neznamená zákaz její participace a kdy její nezapojení považujeme za deficit, zejména za stavu, kdy tato studie má být podkladem pro případnou změnu či upřesnění územního plánu. Je-li veřejnosti nasloucháno a ta zapojena už ve fázi příprav (vypracovávání ÚS), je to bezesporu obecně prospěšné, více naplňující participativní úlohu samosprávy, vede to i k dobrým výsledkům a sžití se obyvatel se svým okolím a jeho formováním a budoucím využitím.

U škol na Lerchově a nám. Míru požadujeme určit specifikaci „s“ pro školství, aby bylo více zajištěno, že tato jejich tradiční funkce bude zachována i nadále a nebyla měněna bez účasti veřejnosti a mimo klasickou řádnou změnu ÚP.

U celé plochy před Brněnkou (parčík) a v jejím okolí požadujeme vyznačení stabilizované plochy zeleně, a to proto, že tato je zde již tradiční, vhodně doplňuje náměstí a musí být i takto garantováno její zachování.

## 2) Žlutý kopec – Helgoland

**V daném prostoru rozhodně požadujeme PODSTATNĚ více veřejných prostranství a více ploch s ucelenější, volně přístupnou zelení (kupř. spojnice Tomešovy-Pivovarské, rozšíření navrhovaného pásu Helgoland-Hlinky), a to alespoň o dalších 25 % celkové plochy, tak, aby**

2  
5

2  
5



**2** Žlutý kopec netvořily kupř. úzké ulice a nepřístupné zastavěné pozemky, ale především plochy veřejné zeleně a pro volnočasové aktivity. **2**

**5** Vzhledem k tomu, že je pravděpodobné, že pro další podobu Návrhu či ÚP budou určující výsledky urbanisticko-architektonické projektové soutěže na budoucí zástavbu Žlutého kopce na Starém Brně, organizované MČ Brno-střed, kdy vítězem se stal návrh od EA architekti s.r.o., uplatňujeme tímto připomínku i k tomuto návrhu, kdy i u něj by mělo dojít k výrazné redukci zastavitelných ploch a rozšíření veřejně přístupné zeleně a realizaci podnětů, a to vše minimálně i v rozsahu, jak navrhuje Občanské sdružení Masarykova čtvrť, z.s. v dopise ze dne 30.3.2020. **5**

**2** **6** Požadujeme efektivní zapojení veřejnosti do pořizování územní studie (tedy včetně už její přípravy). **27**

**28** Žádáme, aby celý vrchol (až ke stávající zástavbě) byl označen a využit již jako stabilizovaná zeď (tzn. park) a realizována lávka přes ul. Úvoz. **28**

**2** **9** U rozvojové plochy SB-6 požadujeme u plochy nad vodojemy vymezit jako plochu Zeleně, nebo až jako sekundární navýšení zeleně na 40 % plochy (každopádně plocha nad vodojemy a u hranic se stávající zástavbou) a aby plocha nebyla omezena až k hranicím se stávající zástavbou. **2**

Následující text a požadavky platí, jak vůči Návrhu ve stávající podobě, tak vůči případně další verzi v návaznosti na výsledky urbanisticko-architektonické projektové soutěže na budoucí zástavbu Žlutého kopce na Starém Brně, organizované MČ Brno-střed, popř. z ní vycházející urbanistické studie.

V hodnocení Žlutého kopce vycházíme především z jeho dosavadního, opět desetiletými osvědčeného charakteru **ozeleněného kopce**. Je dobře, že tento princip částečně přejímá i Návrh. Domníváme se, že by se město nemělo vzdávat takových unikátních území, jako jsou větší a ucelenější plochy zeleně v jeho centru. Zpracovatelé územního plánu by neměli opomenout, že Žlutý kopec je pro jižní část Masarykovy čtvrti (ovšem také pro dopravu hodně zatížený Úvoz a Staré Brno) vítanou a někde i jedinou větší ucelenou zelenou lokalitou. Tedy zcela primárně a zásadně by měl Žlutý kopec sloužit jako zelená oáza a „útočiště“ nejen pro jeho návštěvníky, ale také z pohledu krajinářského. Bezesporu dotváří zelený horizont a krajinný ráz širšího centra Brna a více tak „provzdušňuje“ městskou zástavbu. Mohl by se stát určitou menší „protiváhou“ vůči Wilsonovu lesu, popř. Kraví hoře, které zajišťují prostorovou a veřejně přístupnou zeď pro severní část čtvrti a Žabovřesky. Ani v lokalitě Žlutého kopce nemáme primárně nic proti zahrádkářské kolonii (vzhledem k tomu, že námítky/připomínky budou dle všeho uplatněny jinými osobami, ponecháváme toto záměrně stranou). Z níže uvedené grafiky je zjevné, jak současná zeď působí blahodárně na negativní teplotní městský ostrov a vydatně ochlazuje:



Pokud by ovšem mělo využití přese vše směřovat k bydlení, jeví se jako vhodnější a zejména kapacitnější lokality pro zástavbu nevyužitých brownfieldů a obdobná území – viz nedaleký areál KRASu či Jižní centrum, kde pro zástavbu nemusí padnout skoro jediný strom. Každopádně je doslova povinností územního plánu garantovat zde co největší podíl zeleně, a to té veřejně dostupné a spravované. Tak tomu v dosavadní verzi Návrhu bohužel zatím není, byť dle informací KAMu připadá na každého obyvatele města Brna jen 4 m<sup>2</sup> ploch veřejných parků.

**U proto požadujeme navýšení ploch zeleně, a to ne pouze v řádu jednotek procent.** To se nemusí realizovat pouze rozšířením onoho centrálního pásu zeleně v ose Vaňkovo náměstí – Hlinky (kupř. více směrem pod MOÚ, vy-

tvoření dalšího zeleného koridoru v podobě vytvoření prostupů k Tomešově a **zachováním průchodů z Tomešovy na jih** a dále jak nad augustiniánským klášterem směrem na Úvoz, tak Pivovarskou směrem na Mendlák), ale **také umístěním solitérních lokalit zeleně** (srov. dnešní malé parčíky na křižovatkách Preslova – Lipová, Barvičova - B. Martiňů, Hroznová – Neumannova) či opatřeními a v lokalitách, jak navrhuje dopis Občanského sdružení Masarykova čtvrť, z.s. ze dne 30.3.2020. Je třeba si především uvědomit následující: soukromý vlastník nemá žádným právním předpisem stanoveno, že se na svém pozemku musí umístit zeleň. Konsekventně dovedeno ad absurdum: jakákoli plocha vyznačená v Návrhu na Žlutém kopci jako plocha bydlení může být prosta všech stromů i keřů. Že nemluvíme zcela mimo realitu, svědčí tento aktuální příklad „kamenné“ předzahrádky z Mahenovy ulice:



Tedy **pouze rozšíření plochy veřejné zeleně může garantovat, že se Žlutý kopec nepromění v jakousi holinu se stavbami**. Výše uvedené náměty vyplývají především ze zcela konkrétních zkušeností v rámci Masarykovy čtvrti i v rámci řízení kácení dřevin rostoucích mimo les. Ani skutečnost, že by se v dané rozvojové lokalitě případně vypracovávala podrobnější územněplánovací dokumentace, nezajistí, že tato bude pamatovat na dostatečné množství zeleně, a proto už nyní je potřeba podíl zeleně navýšit a do nového územního plánu zanést.

Postrádáme zaznačené také např. uliční plochy zeleně tak, jak s nimi v jiných místech počítá současný ÚPmB – to by **zajistilo, aby ulice netvořily pouze neprostupné vydlážděné ulice a chodníky mezi vysokými ploty a bez jakékoli zeleně**. Takové doplnění rozhodně ničemu nevádí a uvítají ho též případní noví obyvatelé, chodci i řidiči (stačí, aby bylo teplé slunečné počasí, a všichni parkující řidiči vyhledávají v rámci čtvrti stinná stromová místa). Tímto lze rovněž vyhovět požadavku, aby ulice byly dostatečně široké.

Vyznačením zbývající plochy v režimu bydlení také není zajištěno, že zde v budoucnu nalezneme veřejně přístupná a zároveň ne pouze ojedinelá **hřiště a hřišťátka pro děti a mládež**. Žádáme zpracovatele územního plánu, aby tento aspekt také náležitě zhodnotili a do dalšího stupně zpracování promítli – tedy aby bylo postaveno najisto, že alespoň dvě takové plochy v území vzniknou. Vedle toho by zde mohl ÚPmB pamatovat na nějakou plochu pro výběh psů, který v dané lokalitě chybí a doplňuje jej buď plocha u Vaňkova náměstí nebo roklina nedaleko Trýbovy. V dalším plně odkazujeme na dopis Občanského sdružení Masarykova čtvrť, z.s. ze dne 30.3.2020.

Požadavek na efektivní zapojení veřejnosti do pořizování územní studie (včetně už i její přípravy) vychází z faktu, že zákonným požadavkem na pořizování územní studie sice není přímo účast veřejnosti, což však neznamená zákaz její participace a kdy její nezapojení považujeme za deficit, zejména za stavu, kdy tato studie má být podkladem pro případnou změnu či upřesnění územního plánu. Je-li veřejnosti nasloucháno a ta zapojena už ve fázi příprav (vypracovávání ÚS), je to bezesporu obecně prospěšné, více naplňující participativní úlohu samosprávy, vede to i k dobrým výsledkům a sžití se obyvatel se svým okolím a jeho formováním a budoucím využitím.

Žádáme, aby celý vrchol (až ke stávající zástavbě) byl zaznačen a využit již jako stabilizovaná zeleň (tzn. park), kdy dané je prospěšné i s ohledem na frekventovaný tah Tvrdého – Lipová. Je třeba vzít v úvahu i to, že je to jediná rovná veřejná plocha v okolí, navíc vhodná právě pro rekreaci obyvatel, kdy její další zástavba nepřináší žádné větší výhody nad prvotně jmenovaným.

Původní koncept Vaňkova náměstí byl vytvořen a v reálu také skutečně uznávaným hlavním architektem města Brna Jindřichem Kumpoštěm. Ten zde umístil polokruhové obytné domy a coby jejich logickou protiváhu určil na druhou **jižní stranu volný prostor**. Tak tomu zůstalo po celé dosavadní trvání Masarykovy čtvrti. Město Brno by mělo plně využít toho, že dané území bylo před rokem 1989 uzavřené (rušička zahraničního vysílání) a tím se dochovalo v původním stavu. Po otevření prostoru se plně ukázalo, že dané místo svůj **jedinečný potenciál** neztratilo. Mělo by se tedy navázat právě na jeho dřívější volnočasové a veřejné využití, které si ostatně pamatují dnešní senioři – bruslením počínaje a dobrodružnými dětskými hrami konče. **Nesouhlasíme** proto, aby se tato část Vaňkova náměstí **jakkoli zástavěla**. Na východní straně by neměl být v budoucnu „výstupek“ plochy veřejné vybavenosti, kdy již současný skoro

třicetiletý provoz MOÚ prokázal, že vstupní část v ulici Žlutý kopec je také plausibilní a funkční a nebrání zachování i v *námi vítaného řešení*, představeného starostou MČ Brno-střed z r. 2010 (viz obrázek).



*Preferované řešení Vaňkova náměstí v prostoru Helgolandu*

Návrh realizace **lávky přes ul. Úvoz** je již dřívějšího data a počítá s ním mj. regulační plán. Myšlenka propojení dvou kopců nad strmým údolním zářezem, které tvoří neprostupná silniční magistrála, kdy člověk by mohl pohodlně přejít ze zeleně do zeleně a přiblížit se i centru města, by byla bezesporu vítaným i ozvláštňujícím prvkem.

U rozvojové plochy SB-6 požadujeme plochu nad vodojemy vymezit jako plochu městské zeleně (Z), nebo až jako sekundární navýšení zeleně na 40 % plochy (každopádně plocha nad vodojemy a u hranic se stávající zástavbou) a aby plocha nebyla vymezena až k hranicím se stávající zástavbou, kdy toto má zajistit udržení celkově zeleného charakteru lokality (což by stávající návrh negarantoval) a „zeleného“ odstínění od stávající sousední rodinné zástavby.

### 3) Kraví hora

**30** **Zásadně nesouhlasíme s ohrožením Kraví hory coby parku a plochy zeleně a odklonem od stávajícího ÚPmB, a proto nechceme tak rozsáhlé vyznačení plochy sportu a požadujeme, aby se Návrh vrátil k podobě varianty II. Konceptu ÚPmB (zejm. aby se hřiště buďtovala v parku, a ne naopak nebo aby nevznikala oplocená neveřejná sportoviště) nebo aby plocha sportu byla vyznačena pouze pro oplocený areál koupaliště (popř. i část areálu zůstala v režimu zeleně stabilizované – kupř. volné plochy pro slunění na východní straně) a pro hlavní hřiště baseballu, areál Drakenu a tenisový areál.**

30

**31** **U všech variant postrádáme chráněný pohled z úpatí Kraví h. na panorama MČ.**

31

**32** **Navrhujeme, aby do návrhové zeleně byl zařazen i pozemek parc. č. 823/1 v k.ú. Veverčí (zelený svah nad GML).**

32

Kraví hora se primárně osvědčila a využívá se jako lokalita zeleně. Svědčí o tom rozsáhlé plochy jak veřejné zeleně v podobě parku, tak areály zahrádek. Vůči zahrádkám nemáme zásadních výhrad a primárně nepreferujeme jejich odstranění, byť jejich větší otevření i veřejnosti by bylo vítané. Blíže se jim nevěnujeme především ze dvou důvodů – týkají se jejich svébytné námitky jiných osob a dále vycházíme z místního regulačního plánu, který v případě jejich zrušení dané lokality plně vyhrazuje zeleni. Na druhou stranu eventualita zrušení zahrádek a nejistota, čím by případně mohly být v reálu nahrazeny, v nás posilují přesvědčení, že **celá Kraví hora by měla požívat status chráněné zeleně a této funkci by mělo být až následně přizpůsobováno vše ostatní.**

Zcela praktické zkušenosti z dosavadního sportovního využití Kraví hory a areálu koupaliště (zejména krytá plavecká hala) ukázaly, že návštěvníci těchto zařízení v *prevážné většině preferují individuální automobilovou dopravu*. Původně zdůrazňovaná výhoda v dostupnosti MHD nemá očekávaný účinek – stejně tak, jak je Kraví hora blízko centra prostřednictvím MHD, je dobře dostupná i pro automobilovou dopravu. V zimních měsících je prevalence automo-

bilové dopravy zcela zjevná (a i pochopitelná – rozehřáté tělo, mokré vlasy, nevlídné chladné počasí apod.). **Územní plán by tento fakt měl patřičně zohlednit, ovšem ne tak, že bude umožňovat stavbu velkých parkovacích domů** (viz generel Kraví hory a možné parkoviště pod tenisovými kurty u Údolní ul.) **nebo vytváření dalších sportovních zařízení**, zejména pro masivnější participaci lidí. Územní plán nesmí (jak to kupř. bohužel činí právě Návrh) stát u počátku začarovaného kruhu: vytvoření sportovních zařízení – zvýšená frekvence dopravy – zvýšená potřeba řešení parkování – další zástavba parkovacími plochami. Bylo by špatným rozhodnutím připouštět automobilovou dopravu k vrcholu Kraví hory, jak se již nyní děje. Jako parkovací plocha „nouzově“ slouží lokalita bývalého vojenského areálu, kdy automobilisté tak zajíždějí bohužel až zcela do „srdce“ Kraví hory. Představujeme-li si Kraví horu coby zónu klidu a odpočinku, pak takové vnášení dopravy až do jejího středu je jevem výrazně negativním. Chápeme, že pak mohou vzniknout otázky, jak zajistit parkování. Tím se však opět vracíme k původnímu problému: **proč vytvářet legislativní prostor pro využití území, které na sebe koncentruje neadekvátní množství lidí a automobilů.** A to navíc za situace, kdy Brno-střed patří mezi oblasti s největší produkcí emisí z dopravy a se zhoršenou kvalitou ovzduší. Je neoddiskutovatelné, že Kraví hora by měla být místem oddechu a rekreace. Zůstává otázkou, zda vzhledem k jejím kapacitním možnostem je nutno ji proměňovat ve sportoviště celého města Brna – již dnes zde najdeme areál koupaliště s několika sportovišti (včetně zimního bruslení – navíc MČ Brno-střed plánuje realizaci zcela nového wellness centra, což jen dále přispěje ke zvýšení dopravní zátěže), dvě basebalová hřiště, tenisová hřiště apod., v okolí je hojně navštěvované planetárium s přírodním exploriem.

**Naše každodenní zkušenosti a přesvědčení ukazují, že další rozšiřování a preference sportu či jiných masovějších koncentrací již není adekvátní podmínkám a měřítkům Kraví hory.** Na okraj připojme dvě poznámky. Navýšení dopravy a s tím spojené negativní doprovodné jevy postihnou i příjezdové komunikace, kde k jižní straně Kraví hory vede pouze jedna příjezdová ulice Údolní. A zanesení celého areálu koupaliště do ploch sportu není bez jiného rizika – Návrh tak sportem zabírá také opalovací a vyhlídkové plochy ve východní části areálu, které by opuštěním ploch zeleně mohly být ohroženy.

*„Normální“ červnový letní den na koupališti z pohledu parkování*



Výše uvedeným však samozřejmě **není vyloučeno umísťovat do území nenáročná hřiště a rekreační prostory pro děti, mládež** apod. Ty naopak podporujeme a měly by dostat přednost. To lépe garantuje využití území v režimu městské zeleně nežli využití pro plochy sportu. **Žádáme tedy obrácené chápání dané lokality: ne zeleň uvnitř sportovišť, ale menší sportoviště uprostřed zeleně.** Jakákoli zařízení pro sport by měla být **primárně veřejná**, tzn. veřejně a bez omezení přístupná. Za plotem mohou být umístěny již stávající plochy (viz koupaliště), popř. ty, kde je to ze zvláštního hlediska oprávněné (cenné mobilní vybavení). U současné Kraví hory nelze přímo říci, že by byl veřejně přístupných hřišť nedostatek, spíše by se měla pozornost soustředit na jejich údržbu a zvelebování. Než aby nový ÚPmB vyznačoval nové masivní plochy pro sport, měl by se soustředit na garantování ploch současných a tak nepřímě přispět k obrácení pozornosti na jejich řádné udržování a dovybavování.

Navrhujeme, aby do návrhové (či ještě lépe stabilizované) zeleně byl zařazen i pozemek parc. č. 823/1 v k.ú. Veverčí. Jedná se o zelený svah nad Gymnáziem Matyáše Lercha, který by měl i pro futuro zůstat proponován zeleni, což ochrání pouze vyznačení coby plochy městské zeleně, která může plynule navazovat na stejnou sousední plochu v území bývalé vojenské jídelny.

#### 4) Wilsonův les

**3** **Nesouhlasíme s tím, aby na konci Rezkovy a Barvičovy se ubírala plocha Wilsonova lesa a požadujeme, aby pozemky parc. č. 1612/2, 1612/3 a 1612/4 v k.ú. Stránice a před parkovištěm na konci Barvičovy (plocha V/v3) nebyly určeny k zastavění, ale vyhrazeny pro zeleň (Z).** **3**

Z pohledu široké veřejnosti nevidíme žádný důvod a veřejný zájem (srov. § 18 odst. 4 stavební zákona: "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní hodnoty území ... S ohledem na to ... zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.") na tom, aby nový územní plán zmenšoval výměru lesoparku a jeho (byť malou) část nově (tedy i oproti stavu v současnosti platném zemním plánu) vyhrazoval pro solitérní bydlení. A to navíc po nedávné lýkohubí a kůrovcové kalamitě a zcela poprvé od vzniku Wilsonova lesa v 19. století. V zájmu obyvatel města Brna je, **aby se lesní plocha nezmenšovala a neproměňovala v zaplacené a zastavěné pozemky.** Proto i konec ulice Rezkovy (pravá strana) musí být zachován pro plochu městské zeleně, a ne určen pro individuální bydlení.



Návrh na konci Barvičovy pak stavební plochou zasahuje i do části Wilsonova lesa, což považujeme za nepřijatelné a žádáme o **vynětí této plochy z V a zanesení do sousední plochy Z.**

#### 5) Pisárky

**3** **U všech ploch V, které jsou nad Hlinkami a slouží vzdělávání (ZŠ Hlinky, ESF MU + VŠ koleje, SZŠ Lipová atd.), požadujeme určit specifikaci „s“ pro školství, aby bylo zaručeno, že zde školství zůstane.** **3**

U škol a školských zařízení (včetně kolejí a ubytování pro žáky) v dané lokalitě požadujeme určit specifikaci „s“ pro školství, aby bylo více zajištěno, že tato jejich tradiční funkce bude zachována i nadále a byla měněna jen v rámci klasické řádné změny ÚP, která umožňuje zapojení veřejnosti.

## 6) Pásky zeleně

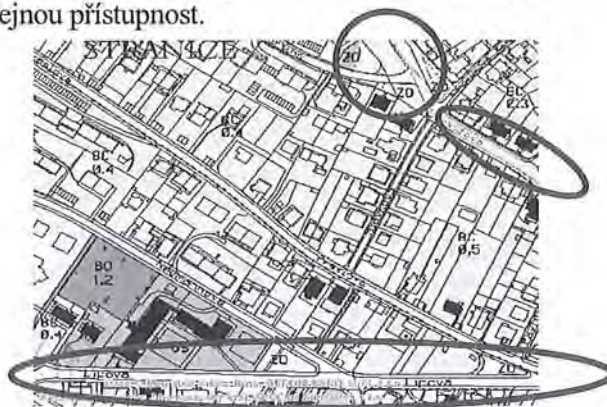
3  
5

Požadujeme do Návrhu v rámci celého Brna opět zanést stabilizovanou plochu zeleně u existujících uličních pásů zeleně a parčíků, minimálně tak, jak je tomu v platném ÚPmB, či je jinak plně ochránit (v rámci MČ kupř. ulice Barvičova, Lerchova, Údolní, Tvrdého, Lipová, Vaňkovo nám.). Požadujeme převést pozemky (stávající zelené plochy) na křižovatce Lipová-Preslova (parc. č. 547/1, k.ú. Pisárky), Lipová-Neumannova (parc. č. 544, k.ú. Pisárky) a E.Voračické a Králova do stabilizované plochy zeleně a zachovat jejich veřejnou přístupnost. Je nutno garantovat, že budou nadále využívány jen jako parkové/zelené plochy.

3  
5

Návrh oproti dosavadnímu platnému územnímu plánu postrádá zachycení existujících uličních pásů zeleně a travních ploch, resp. parčíků. Stavební zákon nevymezuje nějaké minimální rozlohové požadavky, u nichž by šlo, resp. ještě nešlo vyznačovat pro druhy využití. I příslušná vyhláška MMR hovoří pouze o tom, že min. rozloha se „zpravidla“ vyznačuje od určité rozlohy. Jsme přesvědčeni, že uliční zeleň je natolik cenná, že si ochranu i prostřednictvím vyznačení v ÚP (a nejenom prostřednictvím vyhlášky o ochraně zeleně v městě Brně) zaslouží. Dovolujeme si proto požádat, aby do dalšího stupně již byly tyto plochy řádně vyznačeny, a to coby stabilizovaná plocha zeleně. Tedy všude tam, kde dosavadní územní plán má vyznačený pruh zeleně a kde takové pruhy případně existují (ale nejsou zaneseny v Návrhu), nutno je coby stabilizovanou městskou zeleň v odpovídajícím a nezmenšeném rozsahu vyznačit. Jedná se kupř. o ulice Barvičova (kde je to nejmarkantnější a jedná se o ucelený svébytný pás), Lerchova, Údolní, Tvrdého, Lipová, Vaňkovo nám., nám. Míru, E.Voračické a Králova atd. Dané pruhy jsou často osázeny stromy, a tak tvoří vítanou clonu od rušných ulic a přispívají pozitivně k urbanismu místa. Je proto nezbytné, aby na ně nezapomněl ani nový územní plán a tyto ostrůvky zeleně ochránil před jejím zmenšením nebo transformací na zcela jiný účel.

Výše uvedené platí obdobně i pro „nepruhové“ stávající zelené plochy – kupř. na křižovatce Lipová-Preslova (parc. č. 547/1, k.ú. Pisárky) a Lipová-Neumannova (parc. č. 544, k.ú. Pisárky); je třeba zahrnout je do stabilizované plochy zeleně a zachovat jejich veřejnou přístupnost.



Současný územní plán a řádně vyznačené pruhy zeleně

## 7) Zelené horizonty

3  
6

Ucelené lesní zelené pásy tvoří poklad města Brna, zároveň zvyšují kvalitu bydlení a působí pozitivně na klima. I z hlediska jejich zachování, stejně jako zachování výhledu do zeleně, žádáme, aby byly opět závazně vymezeny "zelené horizonty" jako linie nenarušitelné výstavbou nadzemních objektů a "zelené klíny a krajinné komplexy" jako nezastavitelná území, jak je známo v ÚPmB (výkres Urbánní a krajinná osnova + 4. čl. odst. 4.1. vyhl. 2/2004) a vyňaty ze zastavení dle Návrhu ty části, které jsou viditelné z MČ a narušují ucelenost zeleného horizontu – mj. částí rozvojové lokality Be-6, územní rezervy B-2 a V-3.

3  
6

Z pisárecké strany Masarykovy čtvrti se nabízí úchvatný pohled na zelené panorama pisáreckých, resp. bohunicko-kohoutovicko-jundrovských lesů nad údolím Svatky. Jsme přesvědčeni, že tento zelený pás má být i nadále plně zachován a nenarušován stavební činností, proto žádáme, aby vše, co tomu odporuje nebylo v ÚP obsaženo a dané pásy chráněny jako nezastavitelné území.

## 8) K Návrhu jako celku

**Návrh neplní cíle a úkoly územního plánování, zejm. nestanovuje jasné požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, a svou obecností nevytváří jasné předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který by uspokojoval potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Návrh nebere dostatečné ohledy na stávající charakter a hodnoty území, ani na využitelnost navazujícího území.**

Návrh si vytkl za cíl být **flexibilním**, to však za cenu zcela fatální rezignace na efektivní a alespoň elementární regulaci a předvídatelnost využití ploch. Tím se Návrh, potažmo celý ÚP a zejména bohužel obyvatelé Brna dostávají do nezáviděníhodné, ba i nezákonné polohy, kdy, aby byli schopni určit, co se v jejich sousedství bude moci bez klasické řádné změny ÚP odehrát, potřebují všestekné schopnosti. A to je špatně.

Jak to vystihl ředitel zpracovatele Návrhu v facebookovém postu z 25.3.2020 jde o to, aby se Brno „*rozvíjelo bez přesného určení, jak to přesně má být*“.



Jak má však takový Návrh splnit zákonné požadavky, zejména stavebního zákona, tedy aby stanovil jasné požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, a vytvořil jasné předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a aby uspokojoval potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, když sám Návrh se pyšní tím, jak je neurčitý?

Flexibilita se v textu Návrhu odráží mj. v přehršli hodně obecných definic a také v tom, co vše lze do příslušné plochy umístit. Ukažme si to na příkladu plochy bydlení, která je v Masarykově čtvrti nejčastější. Tato plocha je hlavně určena pro bydlení, ale přípustná je také občanská vybavenost a jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (tzn. bydlení). První riziko tedy spočívá v tom, že se těžko definuje, co vše je „*jiné využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití*“. Je to benzínová pumpa, samoobslužná myčka či malé sportovní centrum? Představte si, že by toto vyrostlo právě vedle Vašeho domu. Návrh říká, že v této ploše je také možné využití pro maloobchod s prodejní plochou do 1500 m<sup>2</sup> (to už je solidní Lidl) – a to je jen prodejní plocha! Není řečeno, jaký maximální rozsah může pak mít další zázemí (sklad, administrativa) nebo parkování! Prodejna s 1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy vyžaduje už mnoho desítek parkovacích stání. Dále je v ploše bydlení podmíněně přípustná „*nerušící výroba a služby a jiné využití*“ za podmínky, že svými účinky a vlivy nenarušuje užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou. A babo rad', co bude tou „*přípustnou mírou*“. Budete na zahradě a kolem vás u souseda budou plynout lidé do nějaké provozovny? Co je přípustné pomě-

rům – 10 lidí za hodinu, 50 nebo 100? Co říci k tomu, když Návrh sice jako jednu z ploch utváří Smíšenou obytnou (C), kde však dle Návrhu nemusí být ani jediný byt!

### Přemíra flexibility upírá obyvatelům Brna právo na participování na dalším rozvoji jejich města a jejich okolí.

Návrh vytýkanou přemírou “flexibility“ a neurčitostí a různě (podmíněně) přípustného dle našeho názoru:

- porušuje § 18 odst. 3 StZ, když neumožňuje orgánům územního plánování efektivně koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a když Návrh dostatečně nekonkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.
- porušuje § 18 odst. 4 StZ, když svou flexibilitou ve veřejném zájmu nechrání a nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zároveň ani nechrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Návrh ani s ohledem na to neurčuje jasné podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a nezajišťuje dostatečně ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. d) StZ, když řádně nestanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. e) StZ, když řádně nestanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. i) StZ, když řádně nestanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. j) StZ, když řádně nevytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. m) StZ, když řádně nevytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření.
- porušuje § 19 odst. 1 písm. o) StZ, když řádně neuplatňuje poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

## 9) Obecné podmínky využití území (bod 6.2)

**Požadujeme, aby záměr na změnu v rezidenčních plochách byl nepřipustný nejen, když odporuje charakteru území, ale také má-li negativní dopady na kvalitu bydlení a může být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí a není šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí. Nesouhlasíme s tím, aby do ploch zástavby v rezidenčních plochách šlo umístit stavby a zařízení dopravní infrastruktury (včetně parkovišť), pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám, ale aby jej nešlo umístit i tehdy, když by byl nepřiměřený, odporoval charakteru území a mohl mít negativní vliv na kvalitu bydlení, a aby byl stanoven přezkoumatelný regulativ, co je „nepřiměřené“. Požadujeme, aby flexibilita Návrhu byla ve stabilizovaných plochách co nejvíce eliminována a záměr na změnu v území (bez ohledu na typ základní plochy) byl nepřipustný rovněž, pokud by mohl narušit charakter okolní zástavby a/nebo zhoršit podmínky pro využívání sousedních či blízkých nemovitostí.**

**Postrádáme jasné zohlednění i širších vztahů – pokud by se každá základní plocha posuzovala soliterně, pak vzhledem k tomu, že třeba v Masarykově čtvrti tvoří základní plochu vždy jeden blok, by v každém bloku a v území jako celku mohlo dojít k blízké kumulaci jiných využití, než je hlavní účel ploch.**

**Kde je normativem výměra prodejní plochy, požadujeme stanovit rovněž regulativ max. přípustné celkové plochy takové stavby/zařízení a dopravní infrastruktury či parkovacích ploch, a to s nízkou hodnotou.**

**Požadujeme nahradit stávající text ohledně záměrů na změnu staveb a zařízení, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití hlavní plochy, a to primárně nepřipuštěním daného, nebo sekundárně textem: „Jestliže účel využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídá hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, lze provádět změny řádně povolených dokončených nebo rozestavěných staveb,**



**4 1** *jen pokud se nenacházejí v ploše nestavební nebo v ploše bydlení a pouze výjimečně (zejména je-li pro to veřejný zájem) a za podmínky, že účel využití hlavní plochy bude zachován a dojde pouze k zanedbatelnému narušení stanoveného hlavního nebo přípustného využití a objem a/nebo rozloha stavby či zařízení se nerozšíří o více jak 3 % původního objemu a/nebo rozlohy, přičemž nejde rozlohu stavby navyšovat postupně.“ U dočasných staveb požadujeme doplnit, že jsou přípustné jen zcela doplňkově a zcela výjimečně (jen je-li na tom veřejný zájem) a také při dodržení podmínek, že jimi nebude zasaženo do zeleně (včetně kácení dřevin) a že nebudou snižovat kvalitu bydlení ve svém či dotčeném okolí.*

Změna v území by měla být posuzována i s ohledem na negativní dopady na kvalitu bydlení a zda nemůže být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí a zda je šetrná k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí.

Návrh by měl explicitně stanovit, že do ploch zástavby v rezidenčních plochách nelze umístit stavby a zařízení dopravní infrastruktury (včetně parkovišť), pokud záměr je nejen zjevně nepřiměřený vůči návazným či dotčeným plochám, ale i tehdy, když by byl obecně nepřiměřený a když by odporoval charakteru území a mohl mít negativní vliv na kvalitu bydlení. Návrh postrádá jasnou a přezkoumatelnou definici toho, co je „nepřiměřené“.

Již výše jsme uvedli, jak riziková je flexibilita Návrhu – ta je navíc **velmi neprospěšná, ba nevíтанá ve stabilizovaných plochách, a proto žádáme, aby u nich byla flexibilita (ergo přípustnosti) co nejvíce eliminována** (ba vyloučena) a záměr na změnu v území (bez ohledu na typ základní plochy) byl nepřipustný rovněž, pokud by mohl narušit charakter okolní zástavby a/nebo zhoršit podmínky pro využívání sousedních či blízkých nemovitostí.

Návrh příliš nepracuje (možná vůbec) v širších místních souvislostech. Postrádáme proto jasné zohlednění i širších vztahů – pokud by se každá základní plocha posuzovala soliterně, pak vzhledem k tomu, že třeba v Masarykově čtvrti tvoří základní plochu vždy jeden blok, by v každém bloku a v území jako celku mohlo dojít k blízké kumulaci (vezmeme si kupř. křižovatku 4 samostatných ploch) jiných využití, než je hlavní účel ploch.

Návrh reguluje využití ploch pro komerční účely pouze přes výměru prodejní plochy. Přitom každá komerční aktivita vyžaduje i zázemí, kanceláře, sklady, obslužné plochy, parkovací plochy atp. **Návrh tak zcela zapomíná explicitně regulovat a omezovat i tyto související plochy.** Proto tam, kde je normativem výměra prodejní plochy, požadujeme stanovit rovněž regulativ max. přípustné celkové plochy takové stavby/zařízení a dopravní infrastruktury či parkovacích ploch, a to s nízkou hodnotou, a to především v zájmu ochrany okolí a minimalizace negativních dopadů komerčních aktivit.

Ohledně záměrů na změnu staveb a zařízení, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití hlavní plochy máme za to, že **by Návrh neměl podporovat jejich další existenci a dokonce rozšiřování** – naopak by mělo být cílem, aby status quo odpovídal stavu, jaký si přeje ÚP. Jen zcela subsidiárně a ne jako preferované řešení předkládáme požadavek omezení dané možnosti, a to náhradou stávajícího textu ohledně záměrů na změnu staveb a zařízení, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití hlavní plochy, textem, který dané zkouší omezit a zabránit kupř. i tzv. salámové metodě.

**U dočasných staveb je Návrh velmi benevolentní** a vzhledem i k tomu, že jde prodlužovat dočasnost (viz „dočasná“ sportoviště na Kraví hoře), požadujeme doplnit, že jsou **přípustné jen zcela doplňkově** (tedy aby celá plocha nebyla tvořena jen dočasnými stavbami, čemuž Návrh nyní nijak přímo nebrání) a **zcela výjimečně** (jen je-li na tom veřejný zájem) a také při dodržení podmínek, že jimi nebude zasaženo do zeleně (včetně kácení dřevin) a že nebudou snižovat kvalitu bydlení ve svém či dotčeném okolí.

## 10) Přípustné využití v jakékoli ploše (bod 6.3.2)

**4 2** **Aby bylo eliminováno riziko neúměrného využití ploch jiným než hlavním účelem, požadujeme doplnění tohoto znění: „Celkový rozsah pozemků, staveb a zařízení přípustného využití nebo podmíněně přípustných v ploše hlavního využití nesmí být větší, než 30 % rozsahu pozemků, staveb a zařízení hlavního účelu využití, přičemž veřejně dostupné parkování a odstavování vozidel na terénu nebo v podzemních garážích, nalézajících se mimo hlavní stavbu a méně jak 3 metry pod zemí, související s hlavním účelem využití vymezené plochy nesmí zároveň přesáhnout 5 % rozsahu pozemků, staveb a zařízení hlavního účelu využití; tím není dotčen i ještě menší max. rozsah, odpovídá-li to charakteru blízkého území. Zeleně je přípustná v jakékoli ploše bez omezení.“**

**4 3** **I zde žádáme uplatnit korektiv, že přípustné a podm. přípustné využití nesmí být zdrojem či ohrožením narušení pohody a kvality prostředí. Nesouhlasíme s uplatněním základ-**

**4** niho výkladového pravidla v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů, **4**  
**3** kterým je „přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného **3**  
celku.“ Primárně není zcela zjevné, co se myslí „metropolitním charakterem“, jak se to má  
v praxi projevovat, a i proto žádáme, aby se užívalo jen určitých rozvojových území, ale ne  
do stabilizovaných ploch, zejména ne rezidenčního bydlení.

**4** U hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití požadujeme, aby využití **4**  
posuzovaného záměru bylo posuzováno i s ohledem na širší oblast, než jen na základní **4**  
plochu záměru, tedy kupř. i na plochy sousední (zejména je-li odlišná, kupř. park) či jinak **4**  
dotčené. V plochách nerezidenčních, které sousedí s plochou rezidenční či zeleně, požadu-  
jeme povinnost realizovat dostatečný pás izolační zeleně na hranici s danou soused-  
ní plochou.

**4** Požadujeme, aby hranice základních ploch byly závazně stanoveny jako minimální (tzn. **4**  
nezmenšitelné) pro plochy bydlení a zeleně a též pro jakékoli plochy, které s nimi sousedí, **4**  
a aby případné změny hranic u nich byly uskutečňovány změnou ÚP, nebo minimálně za **5**  
účasti veřejnosti a efektivního zohlednění jejího názoru; tedy nikoli např. v neveřejném **5**  
územním řízení nebo ÚPD, na které by nemohla veřejnost participovat.

Máme za to, že pojem „hlavní využití“ by měl (mj. když už ploše dává celé označení) odpovídat pravdě, a ne aby byla plocha navzdory svému hlavnímu účelu tvořena využitími jinými – ať už přípustnými nebo podmíněně přípustnými, čemuž Návrh nijak zásadně nebrání. Proto navrhuje výše uvedenou větu, která by měla (celkem velkoryse) zastropovat rozsah pozemků, staveb a zařízení přípustného využití nebo podmíněně přípustných v ploše hlavního využití a dále tyto „cizí“ funkce regulovat.

Mělo by být logické, ale v Návrhu zatím absentuje, že přípustné a podm. přípustné využití nesmí být zdrojem či ohrožením narušení pohody a kvality prostředí, a to už proto, že jsou vlastně v hlavní ploše a jejím využití cizím prvkem.

Nesouhlasíme s uplatněním základního výkladového pravidla v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů, kterým je „přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku.“ Takový přístup bez nějakého bližšího vymezení nebo zohlednění konkrétních podmínek nebo kupř. i vůči stabilizovaným plochám je neadekvátní a nebezpečné. Navíc samotný pojem „metropolitní charakter“ je neurčitý a není ani v Návrhu nijak vymezen a není kupř. jasné, jak by se měl uplatňovat kupř. u rezidenční nízkopodlažní zástavby, která naopak může metropolitní charakter přímo postrádat, resp. stát vůči němu v přímém logickém opozitu. Pokud chce Návrh s pojmem metropolitní charakter operovat, má jej vymezit a vyhradit pouze na určité rozvojové plochy a mimo plochy rezidenčního bydlení (kupř. v podobě Masarykovy čtvrti či Černých Polí).

U Návrhu postrádáme, že stavební záměry nejsou posuzovány i s ohledem na širší územní vazby, proto u hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného využití požadujeme, aby využití posuzovaného záměru bylo **posuzováno i s ohledem na širší oblast, než jen na základní plochu záměru**, tedy kupř. i na plochy sousední (zejména je-li odlišná, kupř. park) či jinak dotčené.

V plochách nerezidenčních, které sousedí s plochou rezidenční či zeleně, požadujeme povinnost realizovat dostatečný **pás izolační zeleně** na hranici s danou sousední plochou, čímž má být i z úrovně ÚP zajištěno, že případné opozitní funkce a kolizní dopady zejména z provozu budou o něco více eliminovány.

Návrh umožňuje „přiměřené zpřesňování“ průběhu hranic základních ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v územním řízení. To jsou však instituty, do nichž širší veřejnost nemá přístup. Zároveň není nikde definováno, co se považuje za „přiměřené“ zpřesnění, což může mít negativní dopady zejména u ploch, kde lidé bydlí. Proto požadujeme, aby hranice základních ploch byly závazně stanoveny jako minimální (tzn. nezmenšitelné) pro plochy bydlení a zeleně a též pro jakékoli plochy, které s nimi sousedí, a aby případné změny hranic u nich byly uskutečňovány změnou ÚP, nebo minimálně za účasti veřejnosti a efektivního zohlednění jejího názoru; tedy nikoli např. v neveřejném územním řízení nebo ÚPD, na které by nemohla veřejnost participovat.

## 11) Funkce plochy bydlení - B

**4** **A) Žádáme, aby jako Přípustné využití bylo pro komerční občanské vybavení, maloob- **4**  
chod a služby s prodejní plochou, ne do 1500 m<sup>2</sup>, nýbrž do 150 m<sup>2</sup> (či méně), jde-li o umís- **6**  
tění v ploše „r“ (rezidenční), do 200 m<sup>2</sup>, pokud jde o umístění v ploše s prostorovým uspo- **6**  
řádáním „k“ či „v“, a aby zároveň byla stanovena max. celková plocha záměru. Mezi Nepří-  
pustné využití žádáme doplnit: „Občanské vybavení komerční či jakákoli výroba a služby  
(včetně s tím souvisejícího využití jako jsou parkovací stání, zázemí, sklady) je nepřípust-**

**4 6** né, pokud by rozsah všech takových záměrů (včetně již existujících či povolených) měl přesáhnout 20 % dané plochy.“ Žádáme, aby v plochách „r“ nebylo přípustné využití pro výrobu a skladování. Žádáme, aby v plochách „r“ byla poskytována větší ochrana dodržování uliční i stavební čáry (zejména u řadové zástavby) - slovo „zpravidla“ takovou ochranu nepředstavuje. **4 6**

**4 7** B) Žádáme, aby byla jasně a objektivně doplněna (kupř. příkladným výčtem) i definována „přípustná míra“ u podmíněně přípustného využití a „kapacitě neúměrně charakteru území“ u nepřípustného využití, s tím aby byly stanoveny zásadně ve prospěch pohody a kvality bydlení (mj. výrazně redukovány oproti aktuálnímu znění Návrhu a nejen odkazem na ČSN či obecně závazné předpisy, které by musely splňovat tak jako tak). **4 7**

**4 8** C) Žádáme navýšit minimální plošné zastoupení zeleně na 40 %, ještě lépe chránit zelený charakter vnitrobloků a omezit možnosti kompenzace plnohodnotné zeleně, kde Návrh mj. nijak nereaguje na některá rizika. Návrh ve vztahu k zeleným střechám stanovuje, že „má umožnit růst“, ale bohužel už ne, že na střeše opravdu také nějaká zeleň bude a že bude povinnost se o ni starat a obnovovat ji atp., navíc si je třeba uvědomit, že zelená střecha zpravidla nenahradí zeleň na rostlém terénu. Návrh také nijak neřeší, pokud majitel kompenzační podmínky nedodržuje. Návrh zvýhodňuje ty, co vlastní pozemky u veřejných zelených ploch; Návrh (mj. nespecifikující, co se myslí okolím) rovněž neřeší, co se stane, když na veřejném prostranství bude daná zeleň odstraněna – tato možnost kompenzace by tak měla být zcela odstraněna nebo zpřísněna. Návrh nijak nedefinuje „přiměřenou“ kompenzaci – pokud budou všichni přiměřeně kompenzovat pod 30 %, ve výsledku nebude oněch 30 % ani dosaženo. Výše uvedené platí obdobně pro plochu smíšenou obytnou. U toho, k čemu se min. rozsah vztahuje, požadujeme, aby se vztahoval jak na disponibilní pozemky, tak na plochu, tedy aby každá z nich svébytně splnila onen minimální rozsah zeleně. Možnost kompenzace rozhodně požadujeme snížit pouze na 10 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru a pro plochu současně a kde lze nekompensovat zeleň na terénu vůbec, pak zavést kupř. povinný finanční odvod do fondu města pro výsadby nebo povinnost provést výsadbu na městem určených náhradních místech. **4 8**

**4 9** D) Dále žádáme (alespoň pro MČ) doplnit větu: „V případě nástaveb budov v rámci dvojdomů nebo řadových domů nebo zamýšlených nových budov, které se stanou součástí řadové zástavby, ve stabilizovaných plochách B/r je nepřípustné, aby tato nástavba nebo nová budova převyšovala hřeben střechy přímo sousedících budovy (u dvojdomů nebo koncového domu řadové zástavby) nebo budov (u budovy uvnitř řadové zástavby), která má hřeben střechy nejvýše; to neplatí, souhlasí-li s převýšením vlastníci přímo sousedících budov z řadové zástavby. Tím nejsou dotčeny zvláštní právní předpisy, zejm. ochrana charakteru území a souladu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.“ **4 9**

Plochy bydlení si zaslouhují zvláštní ochranu – a to zejména z pohledu **udržení kvality bydlení**. Přesto Návrh do nich umožňuje bez změny ÚP umisťovat širokou škálu stavebních záměrů, aniž by dané mohl soused či blízká veřejnost následně nějak efektivně ovlivnit!

Proto – v logické souvislosti s určitými typy zástavby – navrhuje určitá omezení, která by měla napomoci výše uvedené ochraně, kdy dané by mělo být ze strany pořizovatele ještě doplněno o max. celkovou možnou plochu záměru či další tomu odpovídající podmínky, kterými by byli obyvatel Brna ještě více chráněny před negativními dopady další výstavby.

Jak již řečeno výše, utápí se Návrh v obecných pojmech, čímž negativně přispívá k budoucím sporům v řízeních před stavebním úřadem. To, co žadatel (začasto finančně závislý na úspěchu své stavební žádosti) bude považovat co do míry za přípustné, bude opačně vidět jiný účastník řízení. A Návrh zde účastníkům řízení nijak nepomáhá. Proto žádáme, aby byla již dopředu jasně a objektivně doplněna (kupř. příkladným výčtem) i definována „přípustná míra“ u podmíněně přípustného využití a „kapacitě neúměrně charakteru území“ u nepřípustného využití, s tím aby byly stanoveny zásadně ve prospěch pohody a kvality bydlení (mj. výrazně redukovány oproti aktuálnímu znění Návrhu a nejen odkazem na ČSN či obecně závazné předpisy, které by musely splňovat tak jako tak).

Myslí-li to Brno s kroky proti klimatické změně vážně a chce-li reálně reagovat na dosavadní negativní vývoj kolem teplot, průběhu léta a bezsrážkových stavů v našem městě atp., je třeba na to reagovat zvýšením poměru zeleně/zástavby. Proto žádáme navýšit minimální plošné zastoupení zeleně **na 40 %**.

Dále je třeba ještě **lépe chránit zelený charakter vnitrobloků**. Vnitrobloky významnou a prospěšnou měrou ovlivňující ekologickou stabilitu území a jsou využívány v mnoha případech i širší veřejností. Neměly by být proto ohro-

ženy stavební činností, zejména když kvalita života ve městě je silně ovlivňována velikostí volného nezastavěného prostoru, a to i prostřednictvím přítomnosti vzrostlých stromů, nikoliv zeleně na střešních konstrukcích s nucenou závlahou.

S výše uvedeným těsně souvisí i míra možnosti kompenzace plnohodnotné zeleně, kde požadujeme tuto omezit a snížit. Návrh mj. navíc nijak nereaguje na některá rizika. Návrh ve vztahu k zeleným střechám stanovuje, že „má umožnit růst“, ale bohužel už ne, že na střeše opravdu také nějaká zeleň bude a že bude povinnost se o ni starat a obnovovat ji atp., na toto je třeba v dalším stupni náležitě reagovat, jinak z daného bude jen mrtvé ustanovení a v reálu střešní konstrukce s hlínou a maximálně trávou či sukulenty.

Kompenzační podmínky zcela zapomínají na to, že zelená střecha zpravidla, ba skoro nikdy nenahradí zeleň na rostlém terénu. V reálu si nedovedeme představit, že dvacetimetrové lípy či platany by někdo dokázal umístit třeba do 20. patra budovy.

Návrh také nijak neřeší, pokud majitel kompenzační podmínky nedodrží, což je jeho vadou, která by měla být napravena v další fázi vypracování ÚP. Návrh (mj. nespecifikující, co se myslí okolím) rovněž neřeší, co se stane, když na veřejném prostranství bude daná zeleň odstraněna – tato možnost kompenzace by tak měla být zcela odstraněna nebo zpřísněna.

Návrh zvyhodňuje ty, co vlastní pozemky u veřejných zelených ploch, což nemá většího opodstatnění, protože jakákoli zeleň je důležitá, byť by v sousedství měla být jiná, a není ani důvod, aby jeden vlastník musel s povinným zastoupením zeleně počítat a druhý nikoli.

Návrh nijak nedefinuje „přiměřenou“ kompenzaci – pokud budou všichni přiměřeně kompenzovat pod 30 %, ve výsledku nebude oněch 30 % ani dosaženo.

I vzhledem k výše uvedeným nedomyšlenostem a rizikům a že kompenzace zeleň a jí vytvářené blahodárné vlivy nenahradí, požadujeme možnost kompenzace snížit pouze na 10 % pro disponibilní pozemek stavebního záměru a pro plochu současně a kde lze nekompensovat zeleň na terénu vůbec, pak zavést kupř. povinný finanční odvod do fondu města pro výsadby nebo povinnost provést výsadbu na městem určených náhradních místech.

Vše výše uvedené žádáme aplikovat i na plochu smíšenou obytnou.

Pouze pro jistotu a případné explicitní doplnění do Návrhu požadujeme u toho, k čemu se min. rozsah zeleně vztahuje, aby se vztahoval jak na disponibilní pozemky, tak na celou plochu, tedy aby každá z nich svébytně splnila onen minimální rozsah zeleně.

Alespoň pro Masarykovu čtvrť (ale i jiné obdobné lokality) žádáme do pasáže o ploše bydlení doplnit větu, která by měla zamezit negativnímu jevu, kdy by u souladících (a často charakter lokality tvořících) dvoj- a vícedomků docházelo k různým přístavbám, které by jejich charakter zcela znehodnotily a vytvářely „zubovitou“ zástavbu.

## 12) Funkce plochy smíšené obytné – C

5 0	<b>Vymezení této plochy nijak negarantuje, že v ní budou i byty – tedy Návrh nijak nezamezuje, aby celá plocha byla vyplněna jen výrobním nebo sportovním využitím (kupř. sportovní hala), proto žádáme, aby toto bylo napraveno.</b>	5 0
5 1	<b>Dále požadujeme doplnit: „Pokud má plocha rozlohu méně než 5500 m<sup>2</sup>, připouští se občanské vybavení komerční (a to všechna takováto využití dohromady, bez ohledu na vlastníka) pouze s prodejní plochou do 35 % rozlohy celkové plochy a spolu s navazujícími stavbami a zařízeními (kupř. parkoviště) nesmí přesáhnout více jak 60 % rozlohy celkové plochy.“ či jinou striktnější úpravu.</b>	5 1
5 2	<b>Požadujeme rovněž doplnit Podmíněně přípustné využití takto: „bude prokázána přijatelná míra zátěže v lokalitě a jejím okolí vyvolaná dopravou, - negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití a jejího okolí, - více než zanedbatelně nesníží kvalitu bydlení v dotčeném okolí a sousedních základních plochách a nebude zdrojem narušení pohody a kvality prostředí“.</b>	5 2

Návrh ve vztahu k ploše smíšené obytné bohužel a poněkud alogicky nijak negarantuje, že v ní budou i byty – tedy Návrh nijak nezamezuje, aby celá plocha byla vyplněna jen výrobním nebo sportovním využitím, proto žádáme, aby toto bylo napraveno.

Další náš požadavek na doplnění se snaží nějakým přezkoumatelným způsobem regulovat, Návrhem bohužel příliš neregulované využití plochy pro jiná využití, která by dle nás měla být primárně vždy jen doplňková a ne aby zcela vypudila hlavní účel nebo s sebou přinášela více negativních vlivů.

### 13) Plocha sportu – S

**5 3** U přípustného využití žádáme jednak doplnit navrhovanou podmínku následovně: „- negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití a dopravní zátěž okolí“ a jako další podmínku dát: „- všechna přípustná využití nepřesáhnou dohromady více jak 20 % plochy hlavního využití“. Navrhujeme i zde stanovit minimální rozsah zeleně, a to min. 25 % z celé plochy či ještě lépe více. **5 3**

Návrh doplnění opět vychází z dosavadního relativně bezbřehého umožnění dalších využití plochy mimo hlavní využití. Vzhledem k tomu, že plochy sportu jsou navrhovány kupř. i v rámci Kraví hory a že je obecně přítomnost zeleně v rámci Brna podstatná a plochy sportu by neměly tvořit výjimku (naopak se dané může vhodně doplňovat), navrhujeme i zde stanovit minimální rozsah zeleně, a to min. 25 % (či ještě lépe více) z celé plochy.

### 14) Plochy veřejných prostranství

**5 4** Požadujeme i zde stanovení minimálního rozsahu zeleně, min. 20 % (lépe i více) plochy, s výjimkou, kde tomu objektivně a nepřekonatelně brání trvalé vážné překážky. Dané platí zejména tehdy, pokud se má připouštět podzemní parkování, které zpravidla vylučuje efektivní stromovou výsadu nad parkovacím objektem. Dále požadujeme zejména pro tyto plochy stanovit sdružování sítí a opatření Modrozelené infrastruktury jako povinné. **5 4**

Myslí-li to Brno s kroky proti klimatické změně vážně a chce-li reálně reagovat na dosavadní negativní vývoj kolem teplot, průběhu léta a bezsrážkových stavů v našem městě atp., je třeba na to reagovat zvýšením poměru zeleně/zástavby i v dalších plochách, kdy právě plochy veřejných prostranství se k danému jeví jako ideální. Proto požadujeme i zde stanovení minimálního rozsahu zeleně, min. 20 % (lépe i více) plochy, s přezkoumatelnou a restriktivně chápanou výjimkou, kde tomu objektivně a nepřekonatelně brání trvalé vážné překážky.

Dále požadujeme zejména pro tyto plochy stanovit sdružování sítí a opatření Modrozelené infrastruktury jako povinné, kdy Návrh zatím jen obecně konstatuje, že „je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání“, ale nic konkrétního nebo právě závazného z toho nevyvozuje, ani nestanovuje.

### 15) Plochy městské zeleně – Z

**5 5** Vzhledem k tomu, že se nijak explicitně a zásadně neomezuje zástavba v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití této plochy, požadujeme závazně stanovit, že podíl zeleně v ploše Z nesmí klesnout pod 85 % plochy (popř. ještě vyšší číslici, odpovídá-li to charakteru či významu území) a nepřipouští se využití obsahující B a C. Pokud by toto nebylo akceptováno, žádáme Podmíněně přípustné využití u Z zcela vyloučit nebo až sekundárně doplnit: „Nepřipouští se využití dle plochy B, komerční vybavenost je přípustná, pokud stavba/zařízení co do výměry nepřesáhne 80 m<sup>2</sup> (tím nejsou dotčeny ostatní regulativy a omezení), přičemž jsou vyloučeny stavby/zařízení komerční vybavenosti zahrnující funkci administrativy, ubytování apod., a celkově zastavěná plocha v základní ploše nepřesáhne všemi takovými využitími 10 % plochy Z dohromady, přičemž ostatní regulativy a omezení tím nejsou dotčeny. Využití pro sport je přípustné, pokud je určeno jen pro rekreační využití a všemi (i jinými) stavby/zařízení nepřekročí zastavěná plocha v základní ploše celkem 15 % plochy Z, přičemž ostatní regulativy a omezení tím nejsou dotčeny.“ **5 5**

5  
5

**Požadujeme jasnější a razantnější omezení změn stávajících staveb v zeleni, které odporují hlavní funkci plochy; dané musí být zcela výjimečné a ve veřejném zájmu.**

5  
5

Vzhledem k tomu, že se nijak explicitně a zásadně neomezují zástavba v rámci přípustného nebo podmíněně přípustného využití této plochy, což považujeme za chybu s negativními dopady na obyvatele Brna, požadujeme závazně stanovit, že **podíl zeleně v ploše Z nikdy nesmí klesnout pod 85% plochy** (popř. ještě vyšší číslici, odpovídá-li to charakteru či významu území) a **nepřipouští se využití proponované pro plochy B a C.**

Pokud by toto nebylo akceptováno, je na místě radši Podmíněně přípustné využití u plochy Z zcela vyloučit nebo (až sekundárně) doplnit jinou formu významného omezení, kdy je vše motivováno tím, aby plochy městské zeleně opravdu sloužily zeleni a nebyly zastavovány.

Návrh na jednu stranu říká, že plochy městské zeleně nejsou určeny k umísťování staveb, na druhou stranu tam některé stavby umožňuje, ovšem za pravidel jednak ne zcela jednoznačně interpretovatelných a jednak širokých, proto požadujeme jak jasnější úpravu, tak **razantnější omezení změn stávajících staveb v zeleni**, které odporují hlavní funkci plochy, kdy taková zástavba musí být zcela výjimečná a ve veřejném zájmu, což zatím Návrh bohužel nevyžaduje.

## 16) Návrh na novou základní plochu

5  
6

**Navrhujeme, aby Návrh jako jednu ze základních ploch nově stanovil i kombinaci Veřejné vybavenosti (zejména zdravotnictví, sociální péče, kultura) s plochou Komerční vybavenosti (tedy maloobchod, drobné služby), ovšem s podstatně menšími prodejními plochami (ne až do 5 tis. m<sup>2</sup>) a bez výroby, výstavnictví apod. a bez bytové výstavby. Tedy plochy vhodné pro lokální centra služeb, jak soukromého, tak veřejného charakteru.**

5  
6

Návrh zcela postrádá plochu, která by umožňovala využít plochu pro veřejnou vybavenost, ale zároveň by neumožňovala i další funkce, které jsou s danou funkcí v reálu leckdy v protikladu – zejména tedy s funkcí bytovou. Zatímco veřejná vybavenost či i komerční využití presumuje živé veřejné využití, často i do noci, naopak využití pro bydlení preferuje klid lokality. Dané lze demonstrovat i přímo z Brna – viz situace „boje“ mezi obyvateli Jakubského náměstí a provozovateli pohostinských zařízení, resp. jejich návštěvníky nebo článek s názvem "V brněnském kulturním sále za miliony se nesmí hlučet" (dostupný z [https://www.idnes.cz/brno/zpravy/kulturni-dum-hluk-vinohrady-brno-stavba-parkoviste-pronajem.A200515\\_142937\\_brno-zpravy\\_mls](https://www.idnes.cz/brno/zpravy/kulturni-dum-hluk-vinohrady-brno-stavba-parkoviste-pronajem.A200515_142937_brno-zpravy_mls)). Navrhujeme, aby Návrh jako jednu ze základních ploch nově stanovil i kombinaci Veřejné vybavenosti (zejména zdravotnictví, sociální péče, kultura) s plochou Komerční vybavenosti (tedy maloobchod, drobné služby), ovšem s podstatně menšími prodejními plochami a bez výroby, výstavnictví apod. a **bez bytové výstavby**. Takové plochy jsou vhodné pro lokální centra služeb, jak soukromého, tak veřejného charakteru, kde pak v budoucnu nehrozí střety mezi bydlícími a veřejné/komerční služby využívajícími. Taková plocha by odpovídala i § 18 odst. 3 StZ, a to coby efektivní koordinaci veřejného i soukromého záměru změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

## 17) Prostorové uspořádání (bod 6.4.1)

5  
7

**U struktury rezidenční nízkopodlažní požadujeme, aby při hodnocení stavebních záměrů bylo povinně stanoveno přihlížet i k podobě zástavby v daném bloku, aby se eliminovalo, že do relativně jednolitěho bloku rodinných domů bude tlačěn záměr bloku bytových domů). Žádáme doplnit regulativ i pro omezení celkové hmoty záměru. K připuštění objektů občanské vybavenosti požadujeme, aby se jednalo o objekty „lokálně přiměřené“ a narušovaly kvalitu bydlení, tedy aby sloužily zejména pro místní účely a nebyly nadmístního významu.**

5  
75  
8

**Zástavbu v tzv. druhé řadě ve stabilizované ploše a zahradním městě nepřipustit a jinde umožnit až také za dodržení podmínky, že se to nedotkne kvality bydlení a soukromí na sousedních pozemcích, je to v okolí obvyklé a urbanisticky vhodné a okolí nezátěžující. Předzahradky by měly být, jsou-li v území obvyklé, což v celé Masarykově čtvrti jsou, naopak povinně vyžadovány, nejenom umožněny, proto žádáme o úpravu textace Návrhu v tomto smyslu a necht' jsou umožněny i tam, kde se nejedná o „ucelený úsek veřejného prostranství“.**

5  
8

**Postrádáme jasnou definici „bytového domu malého měřítka“, kdy žádáme, aby se jednalo o co nejmenší stavby nebo aby nebyly připouštěny, sousedili s rodinnými domy (a mají-li je objemově přesahovat) či vede-li dané k zastavování zeleně.**

**U omezené zástavby požadujeme doplnění podmínky, že zástavba (včetně dočasných) nebude na úkor zeleně a dále vynětí výjimky pro dočasné stavby a rovněž jejich regulaci (kupř. že dovoleny jsou jen dočasné stavby s trváním celkem max. 6 měsíců za dobu jednoho roku), protože dočasnost lze prodlužovat, a Návrh taky dovoluje plochu zaplnit nafukovacími halami, které se mohou ve výsledku velmi podobat stavbám trvalým.**

Tento typ bydlení v Masarykově čtvrti drtivě převládá (patří sem zástavba s rodinnými domy, vilami a bytovými domy malého měřítka ve vlastních zahradách atp., doplněné o objekty občanské vybavenosti). Zde navrhuje, aby objekty občanské vybavenosti byly specifikovány coby „*lokálně přiměřené*“ a nenarušovaly kvalitu bydlení, tedy aby zde nevznikaly supermarkety nadmístního významu a nezvyšovala se tak doprava a místní obyvatelé byli ušetřeni dalších negativních dopadů.

Je na místě požadovat i jasnou definici „*bytového domu malého měřítka*“ – dům s kolika byty, s jakou zastavěnou plochou, s kolika podlažími atp. Nebylo by totiž vhodné, aby vedle rodinných domů vznikaly bytovky (a všichni se hádali o to, zda záměr má malé měřítko) či se nadměru zastavovala zeleň.

**▶▶▶ Za zcela podstatné považujeme, aby ÚP opět zavedl (doplnil) regulativ i pro omezení celkové hmoty záměru, kdy budoucí zástavbu definuje toliko typem zástavby a výškou, což považujeme za nedostatečné. ◀◀◀**

Návrh pamatuje i na umožnění zástavby i v tzv. druhé řadě (kupř. v zahradě), ale podmiňuje ji pouze zajištěním příjezdu. To je dle našeho názoru málo a je třeba reflektovat i zachování kvality bydlení a nějaká urbanistická hlediska, kdy dané vlastně zahušťuje zástavbu, a ne každý by v souvislém pásu zahrad měl rád najednou u souseda stavbu. **Ve stabilizované ploše a v zahradním městě by proto něco takového nemělo být vůbec připuštěno.**

Návrh se zmiňuje i o předzahradkách, kdy tyto jsou přípustné tam, kde jsou „*v uceleném bloku veřejného prostranství*“, což je dle nás až moc volné. My se domníváme, že předzahradky jsou jedním z pokladů nejen Masarykovy čtvrti a neměly by se jen „*umožňovat*“, ale spíše i vyžadovat, aby tento prvek zůstal zachován.

U omezené zástavby – zejména z důvodů ochrany zeleně – požadujeme doplnění podmínky, že zástavba (včetně dočasných) nebude na úkor zeleně a dále vynětí nedomyšlené výjimky pro dočasné stavby a rovněž jejich regulaci (kupř. že dovoleny jsou jen dočasné stavby s trváním celkem max. 6 měsíců za dobu jednoho roku), protože dočasnost lze prodlužovat, a Návrh taky dovoluje (vlastně de facto bez omezení) plochu zaplnit nafukovacími halami, které se mohou ve výsledku srovnatelná s trvalou stavbou (kupř. Tenisový klub Tesla Brno žádá město Brno o dotaci na nafukovací přetlakovou halu na 4 kurty, kdy hala má mít rozměry 63,2x33,8x10,0 m se zastavěnou plochou 2136 m<sup>2</sup>).

## 18) Výškové úrovně zástavby (bod 6.4.2)

**A) Zásadně nesouhlasíme s tím, aby výška byla určena jen po hlavní římsu/atiku a dále bylo umožněno další navýšení až o 7 m, resp. ustupující podlaží o výšce až 3,5 m. Výšková hladina by jasně měla mj. v sobě zahrnovat celou stavbu. Pokud by pořizovatel ponechal takovou možnost navýšení, pak žádáme tomu odpovídající snížení hodnot všech výškových úrovní. Výšková omezení by se měla vztahovat i na strojní apod. zařízení, mají-li vliv na hmotový výraz budovy.**

**B) Nesouhlasíme, aby výška byla měřena pouze ze strany ulice a jen co do nadzemních podlaží, i tyto dva aspekty musí být v Návrhu plně postihnuty a zásadně omezeny – u staveb ve svahu by tak nebylo nijak limitováno, jak daleko po svahu může stavba jít a tedy zatímco z ulice budova výškový limit splní, z druhé strany jej bude masivně převyšovat, což je neakceptovatelné. Nesouhlasíme ani s tím, aby se u kaskádovitých staveb ve svahu počítala max. dovolená výška u každého stupně soliterně, nýbrž za celou stavbu (od nejnižšího bodu celé stavby). Nesouhlasíme s tím, aby Výška budovy dle upraveného terénu, kdy dané umožňuje provést nejprve terénní úpravy bez jakéhokoliv omezení a teprve od takto upraveného terénu měřit.**

**C) Ve stabilizovaných plochách nesouhlasíme s tím, aby výška staveb mohla být vyšší ještě o další 2 m, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni. Nesouhlasíme s tím, aby výškový charakter výstavby byl určován také výškou „pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnou“ – takové určení je příliš obecné. Specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách bydlení by neměla vést k navyšování objemu staveb v ulici, a to zejména u ploch bydlení.**

Návrh určuje, že se výška měří jen po atiku, kdy ale zároveň jde jít i nad maximální výšku. Takový přístup je matoucí. Člověk by se domníval, že daným regulativem se míní celková výška stavby (tedy včetně střechy). Ale není tomu tak. Rozhodný je začátek střechy a nad výše uvedenou výškovou úroveň je možné umístit sklonitou **střechu** s výškou hřebene **až 7,0 m** nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky), s maximálním sklonem 45°. Nad úrovní hlavní římsy (popř. atiky) je dále možné realizovat **jedno ustoupené podlaží o maximální výšce 3,5 m** nad úroveň hlavní římsy (popř. atiky); za ustoupené podlaží se považuje takový případ, kdy ustupující fasáda je odsazena od fasády objektu minimálně o 2,0 m, pokud podrobnější územně plánovací podklad neprovede vhodnost případné odchylky v navazujícím území. **Tedy ony maximální výškové údaje se mohou zvednout ještě o 7 metrů** (přičemž ve střechě mohou být normálně možná i dvě patra bytů) **či o jedno patro**. Dle nás by limity měly být dány rovnou jako celkové a finální, a ne dále navyšovány různými způsoby – je to nepřehledné a zavádějící.

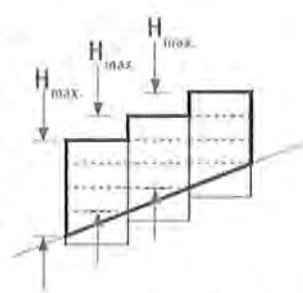
Pokud by na daném určování zadavatel trval, je na místě „převýškovat“ hodnoty, tak aby obsahoval celou výšku budovy, ale ne tak, že by navyšoval současné hodnoty (tedy by se musely snížit indexy v grafické části).

Návrh dále říká, že výšková omezení se nevztahují „na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy“, kam paušálně řadí i strojní zařízení. Dle nás však i strojní zařízení mohou mít vliv na výraz budovy a neměly by dostat apriorní generální pardon a i na ně by se mělo vztahovat omezení, mají-li vliv na hmotový výraz budovy.

Další podstatnou věcí je, odkud Návrh chce výšku měřit. Návrh jako bod nula určuje stranu budovy, která směřuje k ulici. Právě v území se svahy je to problém, na který Návrh nijak adekvátně nereaguje, a to zejména v případech, kdy dům leží na spodní straně ulice. Zatímco uliční výška by byla výškově omezena a zastropována, tak naopak **směrem „dolů“ zde není žádné omezení a budova by se mohla po svahu „rozlézat“, kam to půjde**. Takový přístup **není pro nás přijatelný**. Že nemluvíme abstraktně, dokazuje příklad z Rezkovy 25d, kdy developer usiluje o stavbu malé bytovky vedle rodinných domů a kdy zejména do zahradní strany najednou dům kyne do nepěkných rozměrů a vy se díváte do mohutné stěny.

V minulosti i současnosti bývá často sporné, jak posuzovat i jinak částečně zapuštěná podlaží, která se investoři snaží mermomocí označovat jako podzemní, aby se nezahrnovala do posouzení objemu/výšky stavby. **Jakmile jakákoli část podlaží je nad terénem (a ne jen uměle přihrnutým), má být co do výšek a objemu stavby posuzováno.**

Stejně je pro nás u staveb ve svahu **neakceptovatelné posuzování výšek, jak zobrazuje obrázek**. Tedy, aby se každý stupeň kaskádových staveb co do max. výšky počítal solitérně. Tak by **vlastně stavba mohla být skoro neomezeně vysoká** (tedy jedině s omezením v podobě obecných základních pravidel, jak má vypadat charakter území, což je ale zase velmi subjektivní záležitost).



**Výška stavby by se neměla rovněž odvozovat dle upraveného terénu**, kdy dané umožňuje provést nejprve terénní úpravy bez jakéhokoliv omezení a teprve od takto upraveného terénu měřit. Návrh nenabízí proti této nelegitimní praktice žádnou obranu.

Proto nesouhlasíme, aby výška byla měřena pouze ze strany ulice a jen co do nadzemních podlaží, i tyto dva aspekty musí být v Návrhu plně postihnuty a zásadně omezeny.

Ve stabilizovaných plochách nesouhlasíme s tím, aby výška staveb mohla být vyšší ještě o další 2 m, než je stanoveno v příslušné výškové úrovni – to vede k dalšímu zahušťování zástavby, degradaci kvality bydlení i dalším negativním vlivům. Nesouhlasíme s tím, aby výškový charakter výstavby byl určován také výškou „pro danou ulici zjevně urbanisticky vhodnou“ – takové určení je příliš obecné.

Pro obě tedy platí, že specifika pro určování výšky staveb ve stabilizovaných plochách bydlení by neměla vést k navyšování objemu staveb v ulici, a to zejména u ploch bydlení.

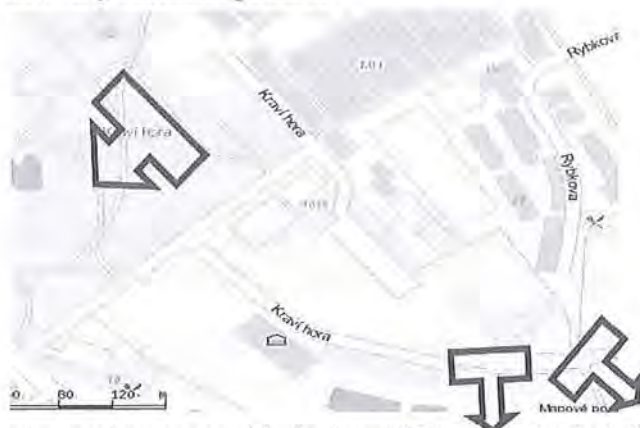
## 19) Vyhlídkové body

**6** **Požadujeme do Návrhu vrátit institut vyhlídkových bodů, jak je znal koncept ÚP, a doplnit nové vyhlídkové body: 1) z Kraví hory na MČ (z šikmé cesty, mířící ke hvězdárně); 2) z veřejné cesty nad koupalištěm směrem na město Brno a MČ; 3) v lokalitě Helgoland (popř. v místě tzv. druhého Helgolandu) s výhledem na jih.** **6**

Máme za to, že institut chráněných vyhlídkových bodů z Konceptu měl své opodstatnění, zejména v Brně coby kopcovitějšího města s řadou pěkných výhledů. V Návrhu pak několik takových výhledů v rámci Masarykovy čtvrti postrádáme. Navrhujeme proto, aby do územního plánu v rámci Kraví hory byly zaneseny alespoň dva – od cesty nad koupalištěm směrem na Špilberk a na Masarykovu čtvrt' a druhý – frontální z úpatí Kraví hory na panorama Masarykovy čtvrti (tzn. výhled na Wilsonův les přes kostel sv. Augustina, školní zařízení na Lerchově ulici až po další zástav-



bu na ul. Havlíčkova, Sedláčkova apod. – viz také obrázek v záhlaví tohoto dokumentu). Koupaliště a následně i krytý bazén byly na daném místě budovány právě s poukazem na využití neopakovatelného výhledu na město Brno a jeho jižní část. Stejně tak druhý výhled je u návštěvníků parku velmi oblíbený. Aby tyto výhledy byly zachovány i pro další generace, měly by být oficiálně garantovány územním plánem.



Rovněž vrchol a svahy Žlutého kopce jsou pro své krásné vyhlídky známé a hojně využívané (srov. pozorování každoročních ohňostrojů apod.). Domníváme se proto, že by i nový územní plán měl v této lokalitě trvale garantovat určité výhledy. Především by se mělo jednat o výhled z vrcholu Žlutého kopce (cca okolo Helgolandu) směrem na jih Brna (nabude podstatně na významu, pokud dojde ke zrušení zahrádek a k realizaci zeleného propojení s Mendlovým náměstím, resp. Hlinkami). Druhým pohledem by mohl být i výhled z plošiny u ulice Tomešovy, která se nachází nad Pivovarskou ulicí a otevírá rozhled opět na jih Brna, ale dále také na Špilberk a pod ním ležící část města. U obou pohledů je při dobré viditelnosti navíc pozorovatelná i Pálava.



Návrh umístění pohledů

## 20) Definice budovy

**6** **5** **6** **5** **Žádáme, aby za budovy byly považovány i stavby ve svahu, kde některá část je nad okolním povrchem, a dále také stavby, které jsou navenek nepřevážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.**

Vzhledem k tomu, že Návrh si sám definuje různé pojmy a neodvolává se přitom na jinou legislativu, lze výkladem dojít bohužel k tomu, že definovaný pojem budovy nenaplní třeba stavby ve svahu, kde některá část je nad okolním povrchem, a dále také stavby, které jsou navenek nepřevážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Takové stavby by vlastně nebyly považovány za budovy a dle všeho (?) by je šlo do ploch umisťovat bez omezení, která se na stavby (budovy) vztahují.

## 21) Metropolitní charakter

**6** **6** **6** **6** **Nesouhlasíme, aby v případě pochybností o využití plochy se přihlíželo k „metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna“ – jednak je to neurčitý pojem a jednak třeba u ploch bydlení apod. může vést k potlačení prvků zahradního města a zahuštění zástavby, kde to není vhodné. Tedy prvek metropolitnosti nelze připustit en bloc a bez omezení (zejm. ne v ploše B/r a s nimi sousedící plochy), jak to zatím činí Návrh.**

Návrh v případě pochybností o využití plochy požaduje přihlížet k „metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna“. Problém je, že je to jednak pojem neurčitý a jednak u třeba ploch bydlení apod. může vést k potlačení prvků zahradního města a zahuštění zástavby i tam, kde to není vhodné. Proto jsme přesvědčeni, že takové **výkladové pravidlo nelze připustit apriorně všeobecně a bez omezení** (zejm. ne v ploše B/r a s nimi sousedící plochy, kdy dané jde snad i proti logice takových ploch), jak to zatím činí Návrh.

## 22) Charakter území

6  
7

**S ohledem na obecnost jeho definice požadujeme, aby pro Masarykovu čtvrť bylo explicitně uvedeno, že jejím charakterem je zahradní město.**

6  
7

Návrh definuje charakter území poměrně široce a z dosavadních zkušeností, kdy stavební úřad celou Masarykovu čtvrť jako zahradní město někdy nerespektuje, navrhujeme, aby tento charakter byl pro tuto čtvrť přímo v ÚP zmíněn.

## 23) Nerušící výroba a služby

6  
8

**Dle Návrhu nemá „narušovat svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou mírou“, kdy však tato míra není nijak definována. Pokud jí je míra dle obecně závazných norem, tak Návrh nic navíc nechrání, proto požadujeme větší ochranu, zejména v plochách bydlení nebo zeleně nebo pokud s nimi takové plochy sousedí.**

6  
8

Návrh je definuje coby nenarušující „svými účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nad přípustnou mírou“. Tato míra ovšem není nijak definována. Pokud jí je míra dle obecně závazných norem, tak Návrh nic navíc oproti současnému stavu nechrání, proto **požadujeme větší ochranu, zejména v plochách bydlení nebo zeleně**, kde i narušování pod jakousi indiferentní přípustnou mírou není vítané.

## 24) Slučitelnost

6  
9

**Požadujeme větší specifikaci pojmu „rámeček přiměřený účelu regulace“, a to aby byla striktnější – tzn. dovovalo se méně, než více.**

6  
9

Návrh definuje i pojem „slučitelnost“, ale i zde je velmi obecný. Záměr je slučitelný, pokud je kupř. „bez vzájemného negativního ovlivňování nad rámeček přiměřený účelu regulace...“ Požadujeme proto větší specifikaci pojmu „nad rámeček přiměřený účelu regulace“, a to aby byl **striktnější**, tedy dovoloval spíše méně, než více.

## 25) Stabilizovaná plocha

7  
0

**Požadujeme, aby nebylo dovoleno jí měnit nejen nad míru „zásadního způsobu“, ale pouze nad míru „nepatrného způsobu“.**

7  
0

Pojem a význam stabilizované plochy je jeden z velmi důležitých bodů jakéhokoli územního plánu. Taková plocha by se neměla moc měnit – tedy, aby obyvatel Brna či vlastník nemovitostí zde měl určitou jistotu, že jeho sousedství zůstane bez větších změn. Problém je v rozsahu těch možných změn. Návrh říká, že se taková plocha nemůže změnit „zásadním způsobem“. To se nám zdá celkem benevolentní, protože zásadní způsob je už opravdu něco radikálnějšího a podstatnějšího a pod touto úrovní je ještě pořád spousta prostoru

na změny nemalého charakteru, které mohou nepříjemně překvapit. Proto navrhuje na první pohled jakoby drobnou jazykovou úpravu, ale o to významnější – tedy, aby se **takové území mohlo měnit jen do míry „nepatrného způsobu“**.

## 26) Kompaktní město

**Požadujeme, aby idea kompaktního města nešla na úkor kvality bydlení a množství zelených ploch a aby byla užívána primárně jen na návrhové plochy a ne k proměně stabilizovaných ploch. Nesouhlasíme s tím, aby se město stávalo betonovou džunglí s vysokými domy, když odliv lidí mimo město stejně nelze zakázat nebo nějak oktrojovaně omezit. Nesouhlasíme s tím, aby ve stabilizovaných plochách (zejména B/r) se umožňovala a podporovala intenzifikace území, kdy omezení „zachování přiměřeného měřítka“ je zcela neurčité a rizikové.**

Návrh zjevně preferuje více zástavby, proto přímo chce, aby i ve stabilizovaných plochách byla umožněna a podpořena intenzifikace území (proluk, dostaveb apod.) při zachování struktury a přiměřeného měřítka. Problém je, že stabilizované území by se už moc měnit nemělo a **limit „přiměřeného měřítka“ je tak ohebný, že nic neochrání, což je pro nás neakceptovatelné.**

Idea kompaktního města má nově patřit mezi základní koncepce rozvoje území města. Myšlenka je to možná obecně dobrá, ale **zneužitelná** – obhájí zbourání jakéhokoli rodinného domu a nahrazení jej domem bytovým nebo odebrání zeleně pro další stavební činnost atp. Proto jsme přesvědčeni, že **tento koncept neměl být aplikován bezhlavě všude**, protože jinak může vést ke zhoršení kvality bydlení (nejen) v Masarykově čtvrti.

## 27) Širší městské centrum

**Ve vztahu k Masarykově čtvrti nesouhlasíme, aby byla chápána jako širší městské centrum s „posílením jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města“, zejména pokud by dané s sebou neslo zmenšování zelených ploch nebo navýšení dopravy či zástavby.**

Urbanistická koncepce Návrhu chce mj. „*klást důraz na intenzitu využití širšího městského centra a posílení jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města*“. Opět se jedná o **silně obecný text, kde máme obavy, aby to nevedlo k velké stavební činnosti na území (nejen) Masarykovy, ale i jiné obdobné čtvrti.** Proto ve vztahu (přínejmenším) k Masarykově čtvrti nesouhlasíme, aby byla chápána jako širší městské centrum, s (jak uvádí Návrh) „*posílením jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města*“, pokud by dané s sebou neslo zmenšování zelených ploch nebo navýšení dopravy či zástavby.

## 28) Lipová/Tvrdeho coby nadsběrné komunikace

**Takové komunikace nemají dle Návrhu charakter veřejného prostranství. S takovým zařazením nesouhlasíme a požadujeme, aby i na tyto ulice bylo nahlíženo tak, že charakter veřejného prostranství mají.**

Ulice Tvrdeho a Lipová klasifikuje Návrh jako tzv. nadsběrné komunikace. U nich Návrh zároveň stanoví, že nemají charakter veřejných prostranství. Dle nás by si právě tyto ulice měly takový charakter zachovat, aby si udržely určitou kvalitu prostředí.

## 29) Absence stromů či keřů v zeleni

7  
4

**Návrh nikde nespécifikuje, z čeho má být složena zeleň v rámci stanovení její minimální prezence (teoreticky by dané splňovaly i jen prosté trávníky). Požadujeme proto, aby zde Návrh přímo zahrnul nutnost výsadby stromů a keřů (včetně péče o ně), kde tomu nebrání objektivní závažné překážky.**

7  
4

Návrh sice v některých plochách stanovuje povinný minimální podíl zeleně, ale už **nijak neurčuje, co se jí myslí nebo co se přesněji preferuje, byť i toto je podstatné pro zvládnání dopadů klimatické změny. Takto by podmínku zeleně splnil i stavitel, který patřičnou plochu oseje pouze travou, což však z pohledu města a jeho potřeb (i s ohledem na klimatické změny) není dostatečné.** Navrhujeme tedy, aby **Návrh v rámci zeleně zmínil i požadavek na zahrnutí malo- i velkokorunných stromů a keřů, kde tomu nebrání objektivní závažné překážky.**

## 30) Sdružování sítí

7  
5

**Požadujeme, aby Návrh ve všech plochách u sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání (popř. jejich koordinované trasy) stanovil přímo jako povinnost, nebrání-li tomu objektivně závažné překážky.**

7  
5

Návrh sice obecně zmiňuje, že „*při návrhu tras technické infrastruktury je důležité sdružování sítí do koridorů a jejich účelné prostorové uspořádání*“, ale už nikde dané nevidíme jako stanovení povinnosti. Přitom právě to, že v ulicích jsou sítě různě vedle sebe (nesdružené), vede k tomu, že pak chybí zeleň, kterou nelze vysazovat v ochranných pásmech sítí, které tak vyblokují celou ulici. **A bez stanovení daného coby povinnosti je dané ustanovení ÚP bezzubé.**

## 31) Modrozelená infrastruktura

7  
6

**Požadujeme, aby Návrh explicitně stanovil ve všech plochách povinnosti, týkající se modrozelené infrastruktury, aby tyto prvky se reálně a efektivně začaly realizovat, nebrání-li tomu objektivně závažné překážky. Dále žádáme, aby bylo stanoveno, že nájezdy (přes zelené plochy) na pozemky a do garáží, dále parkovací či odstavná stání, mají-li být zpevněná a nachází-li se ve vnitroblocích nebo na veřejných prostranstvích nebo veřejném komunikačním prostoru, zabírala co nejmenší plochu (kupř. nájezd na pozemek jen jeden a ne po celé šíři pozemku) a byla tvořena výhradně zasakovací nebo vegetační dlažbou.**

7  
6

Návrh sice modrozelenou infrastrukturu zmiňuje, ale pouze obecně, resp. jako doporučení (kupř.: „*Ve veřejných prostranstvích jsou podporovány prvky modrozelené infrastruktury.*“). Pohřichu však ani k tomuto nestanoví žádné povinnosti, které by vedly k tomu, aby takové pro náš život důležité prvky byly opravdu zavedeny.

Požadavek na stanovení podoby nájezdů (přes zelené plochy) na pozemky a do garáží či na parkovací či odstavná stání je dalším rozpracováním a konkretizací modrozelené infrastruktury a vychází z reálných negativních zkušeností z Masarykovy čtvrti, kdy místo jednoho nájezdu na pozemek je vydlážděná celá šíře pozemku (čímž mj. také blokuje veřejné parkovací plochy na ulici), a to navíc ne jen oddělenými pásy pro kola, ale zbytečně i v místech, kudy žádná pneumatika nejede. Podobně je rozpracováním a nutnou konkretizací preference prosazování modrozelené infrastruktury povinnost užívání zasakovací nebo vegetační dlažby.

## 32) Reklamní zařízení

**7** Žádáme, aby reklamní zařízení nebyla v plochách B, Z, R, I, K, L, H a A přípustná (dané neplatí pro obvyklé ukazatele na lokální cíle a dále pro přiměřené štíty, návěští a znamení a jiné nereklamní označení vlastní provozovny, a to vždy za podmínky, že se nachází na nemovitosti, v níž se provozovna nachází). **7**

Na rozdíl od jiných územních plánů (kupř. ostravského), Návrh neříká nic o tom, že třeba takový klasický billboard (510 x 240 cm) by byl něco, co by narušovalo užívání staveb hlavního využití nad přípustnou mírou. Lze se tedy obávat, že by mohl být povolen billboard v zahradní čtvrti. Navrhujeme proto, aby zejména v ploše bydlení a zeleně (stejně jako dalších plochách, kde to dle našeho názoru není vhodné) nebyly reklamní zařízení dovolena. Negativní dopady reklamních zařízení jsou obecně známá – od nezanedbatelného spolupodílu na vizuálním či světelném smogu a degradaci veřejného prostoru, až po dopady dopravní (překážky při nehodách, odlákování pozornosti řidičů).

## 33) Vymezení veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

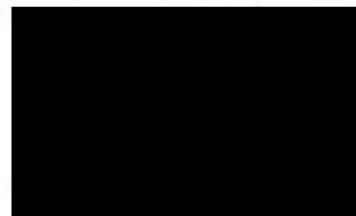
**7** Navrhujeme, aby mezi takové plochy byly určeny i celá území Žlutého kopce a Kraví hory, a tak byly dostupnější pro případné budoucí veřejné využití. **7**

Navrhujeme, aby mezi takové plochy byly určeny i území Žlutého kopce a Kraví hory, aby byly dostupnější pro budoucí veřejné využití, a protože se jedná o cenné lokality, u nichž je i veřejný zájem na to, aby skončily ve veřejných rukou.

Územní plán je hlavním stavebním prvkem **kvality života ve městě a spokojenosti obyvatel**. Vše výše uvedené námitkované právě takové cíle sleduje a koreluje s nimi. Všechny uplatněné námitky navíc souhrnně odůvodňujeme zejména přáním zachování a rozšířením zeleně (nejen) v Masarykově čtvrti, respektováním a adekvátním ohleduplným rozvojem hodnot celé lokality i pohody bydlení a neupřednostňováním výstavby a zastavování volných ploch na úkor zeleně. To je ostatně plně v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona: Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku životního prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

V Brně dne 23.6.2021

V úctě





**MMB/0333382/2021****Námítka č.1****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Slepé komunikace nejsou v návrhu nového ÚP vymežovány. Dle regulativů lze umístit veřejná prostranství ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Z toho důvodu nelze vyhovět předmětné námítce.

**Námítka č.2****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

V podání je namítáno rozsáhlé vyznačení plochy sportu na Kraví hoře. V platném ÚPmB byly plochy vymezené v Návrhu ÚPmB jako plochy sportu S/o1 součástí plochy rekreační zeleně-ZR. Některé plochy ZR byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny s ohledem na charakter a stávající využití jako plochy městské zeleně, převážně však jako plochy sportu s odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby. Plocha ZR v Návrhu ÚPmB z hlediska vymežování ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá na Kraví hoře ploše sportu-S s omezenou strukturou zástavby. V platném ÚPmB byly na Kraví hoře plochy ZR ve větším rozsahu než plochy sportu v Návrhu nového ÚPmB. Návrh nového ÚPmB byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dle 19.6.2018. V pokynech pro zpracování návrhu ÚPmB bylo uvedeno: "Řešte Kraví horu dle var. I. tj. stávající sportovní areály vymezte jako plochu sportu stavebně omezenou S/o1". Pro plochu sportu na Kraví hoře byla tedy stanovena omezená struktura zástavby tj., že je výstavba budov přípustná jen do 10 % rozlohy disponibilního pozemku a zároveň do 10 % rozlohy základní plochy. Z výše uvedeného vyplývá, že vymezením plochy sportu s omezenou strukturou zástavby nedochází k odklonu od stávajícího ÚPmB

**Námítka č.3****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Zde navrhovaná plocha bydlení je součástí rozvojové lokality SB-3 Žlutý Kopec, v jejíž kartě (příloha č. 1 závazné textové části, karty lokalit) jsou jasně stanoveny požadavky na respektování Tomešovy stráně a parku Helgoland jako veřejných prostranství. Řešení návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání v této lokalitě vychází z podrobnějšího prověření Územní studií Žlutý kopec (EA architekti, 2021), jako nejaktuálnějšího zpracovaného podkladu, který byl schválen pořizovatelem jako územně plánovací podklad pro nový územní plán. Návrh nového územního plánu pro opakované veřejné projednání tedy z tohoto podkladu na dotčených pozemcích přímo vychází, na základě pokynu pořizovatele převzít jím navržené funkční a prostorové uspořádání. Námítce se tedy nevyhovuje.

**Námítka č.4****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*Je namítáno, že Návrh ÚPmB v projednávané podobě nereguluje území dostatečně určitým způsobem, mimo jiné chybí regulace intenzity využití území, Návrh nedostatečně předchází konfliktům v území, územní plán tak neplní zákonem dané cíle.*

*V kap. 3.1 a kap. 3.2 textu Odůvodnění zpracovatel provedl vyhodnocení souladu Návrhu s cíli a úkoly územního plánování podle platného znění Stavebního zákona. Na toto vyhodnocení se plně odkazuje, všechny cíle a úkoly územního plánování jsou v novém ÚP naplněny. Je třeba zmínit, že požadavek na větší flexibilitu a důraz na koncepční charakter ÚP jsou zakotveny v Zadání i v Pokynech pro zpracování Návrhu ÚP, které zákonným způsobem schválila samospráva města Brna.*

*Na rozdíl od platného ÚPmB, který stanovuje regulaci intenzity využití území pomocí indexů IZP a IPP a v grafické části používá podrobnější měřítko výkresů (M 5000), je metodika regulací v novém ÚP stanovena jiným způsobem. Návrh ÚPmB se vědomě vrací k zákonnému vymezení územního plánu jako dokumentu „základní koncepce“ (na rozdíl od regulačního plánu, který se může věnovat individuálně jednotlivým stavbám a pozemkům), při regulaci ploch RZV pracuje se základními jevy, kterými jsou způsob využití území, struktura zástavby, výška zástavby a povinný podíl zastoupení zeleně v ploše. Takto pojatá regulace je metodicky založena již v etapě Konceptu a upravený Návrh ji z důvodu kontinuity pořizovacího procesu pouze zpřesňuje a doplňuje podle vyhodnocení námitek a připomínek z projednání Návrhu ÚPmB (06/2020). Podrobně je vysvětlena v kap. 5.10.6 textu Odůvodnění.*

*Návrh ÚPmB vychází z odborného názoru zpracovatele, že je nezbytné „odzoomovat“ měřítko nahlížení na regulaci územního plánu, rozvolnit regulativy a umožnit větší flexibilitu využívání území. Žádoucím prvkem na území velkoměsta je mísení slučitelných způsobů využití území. Město Brno dlouhodobě deklaruje jako jednu ze svých priorit stát se tzv. městem krátkých vzdáleností. Fakticky to znamená neseparovat funkce (nežádoucí zónování města, které vyvolává přemísťování uživatelů města ve větším měřítku i vzdálenostech) a podporovat zejména smíšenost využití území, ale s výjimkou těch způsobů využití, které je nutno z důvodu vyvolané zátěže na území vzájemně oddělit (od funkcí citlivých na nepřiměřená rušení). Zpracovatel Návrhu nepřistoupil k výčtovému způsobu vymezení přípustného využití, neboť zkušenost ukazuje, že se v reálném užívání obvykle nepodaří vyjmenovat ve výčtech všechny záměry, které jsou v území vhodné. Docházelo tak ke zbytečnému nepřipuštění racionálních záměrů v území (prakticky jen z důvodů administrativně nastavených omezení). Město Brno přistupuje v Návrhu ke způsobu regulace, který je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití v jeho základní typové charakteristice (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím. Tento způsob regulace klade vyšší nároky na individuální vyhodnocení. Proto Návrh obsahuje podrobnější vysvětlení v kap. 5.10.6 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i předvídatelnosti aplikace územního plánu. Jako opatření proti neúměrnému zneužívání „širší flexibility“ Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“. Při korektní aplikaci této obecné podmínky, je riziko vzniku konfliktních situací v území eliminováno.*

*Výše v tomto odůvodnění uvedené vysvětlení a odkazy na kap. 3.1, 3.2 a 5.10.6 textu Odůvodnění jsou pak odpovědí i na další námítky uvedené podatelem v bodě 4) „K upravenému Návrhu jako celku“. Jak již bylo zmíněno, nová metodika ÚP, která se vědomě vrací k zákonnému vymezení územního plánu jako dokumentu „základní koncepce“, což je zcela legální přístup, byť bude klást vyšší nároky na individuální vyhodnocení přípustnosti konkrétních záměrů. Dále je v kap. 5.10.4 textu Odůvodnění vysvětleno stanovení pravidel používání pro vztah mezi jednotlivými úrovněmi regulace, přičemž tato část Odůvodnění*



obsahuje i vysvětlení k jednotlivým ucelenějším a obtížněji uchopitelným obecným podmínkám, jako je integrace jevů v plochách a její průmět do regulativů územního plánu.

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno do textu návrhu ÚPmB stanovit, aby ve stabilizovaných plochách B nebyla umožněna „podmíněně přípustná“ využití.

Principy regulativů byly v Návrhu stanoveny na základě odborného názoru zpracovatele, konzultovány s externími advokáty se zohledněním recentní judikatury a posouzení formulací z regulativů ÚP měst v obdobné velikosti. Žádoucím prvkem na území velkoměsta je mísení slučitelných způsobů využití území. Město Brno dlouhodobě deklaruje jako jednu ze svých priorit stát se tzv. městem krátkých vzdáleností. Fakticky to znamená neseparovat funkce (nežádoucí zónování města, které vyvolává přemísťování uživatelů města ve větším měřítku i vzdálenostech) a podporovat zejména smíšenost využití území, ale s výjimkou těch způsobů využití, které je nutno z důvodu vyvolané zátěže na území vzájemně oddělit (od funkcí citlivých na nepřiměřená rušení). Město Brno přistupuje v Návrhu ke způsobu regulace, který je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití v jeho základní typové charakteristice (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím. Tento způsob regulace klade vyšší nároky na individuální vyhodnocení. Proto obsahuje podrobnější vysvětlení v kap. 5.10.6 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i předvídatelnosti aplikace územního plánu.

Požadavek na odlišné textace jednotlivých regulativů je sice legitimní, ale současně nelze bez dalšího změnit textaci pouze jedné části výrokového textu (zde pro stabilizované plochy B), aniž by nebyly současně posouzeny nutně navazující změny v celém dokumentu. Příliš předurčující a přísná formulace textů se může stát nadměrně blokujícím a nevyhovujícím faktorem pro budoucí rozvoj města Brna udržitelným způsobem. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Je namítáno, že Návrh ÚPmB v projednávané podobě nereguluje území dostatečně určitým způsobem a prostorová regulace je příliš flexibilní, text Návrhu umožňuje opakované povolení dočasných staveb.

Je třeba zmínit, že požadavek na větší flexibilitu a důraz na koncepční charakter ÚP jsou zakotveny v Zadání i v Pokynech pro zpracování Návrhu ÚP, které zákonným způsobem schválila samospráva města Brna. Tímto směrem se koncipují v současnosti ÚP větších obcí (od velikosti krajského města), protože v podobném městském prostředí dochází mnohem dynamičtěji k prostorovým změnám. Cílem současných moderních ÚP je tyto změny podporovat a současně chránit veřejný zájem. Proto nový Územní plán města Brna není tzv. doslovný, jeho použití musí být nutně podpořeno schopností kvalifikovaného odborného úsudku příslušných orgánů státní správy v následných řízeních o záměrech a efektivnosti procesu povolování záměrů (včetně přezkumu sporných rozhodnutí). Správní orgány na území města Brna již nyní musí prokazovat zvýšenou odbornou zdatnost při posuzování záměrů podle platného ÚPmB, který byl vydán v roce 1994 a dnes již zdaleka nepokrývá současné požadavky na rozvoj města. I pro nový ÚP platí, že efektivní a spravedlivou aplikaci regulativů ÚP zajistí jen kvalifikovaný výkon státní správy v navazujících řízeních, při posouzení jednotlivých záměrů na změnu v území.

*Povolit dočasnou stavbu opakovaně umožňuje již platný ÚPmB. Pořizovatel tento postup považuje za legitimní, za současné praxe je tato možnost uplatněna například v koridorech dopravy, kde je plánována příkladně výstavba VMO už od roku 1994, ale k realizaci stavby z různých důvodů prozatím nedošlo. V podobných případech není důvodné bránit po několik desetiletí dočasnému využití území, vždy je opakovaně potřeba posoudit vliv dočasného záměru na přilehlé území.*

*Jako opatření proti neúměrnému zneužívání „širší flexibility“ Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování podrobnosti regulativů Návrhu se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.*

### **Námítka č.7**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*V námítce je požadováno do textu Návrhu zavést adaptační opatření jako povinná do všech ploch, kde není stanoveno min. zastoupení zeleně větší jak 20%.*

*Požadavky k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí a zmírnění změny klimatu jsou obsaženy zejména v SEA vyhodnocení. Pro rozvojové plochy je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů a realizovat prvky modrozelené infrastruktury za účelem snížení působení tepelného ostrova města; plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně atd. V textu výroku zpracovatel považoval za důležité zdůraznit a preferovat realizaci adaptačních opatření zejména v takových plochách RZV, kde se předpokládá realizace rozsáhlých halových objektů, typově v plochách P a E.*

*Doporučená opatření se týkají navazujících řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zpracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Proto doporučená opatření, která se svým charakterem týkají následných povolovacích řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů, není možné zpracovat přímo do výrokové části územního plánu, mohou být však uplatněny jednotlivými stavebními úřady ve fázi územního řízení. Doporučení jsou součástí kap.8 Odůvodnění.*

### **Námítka č.8**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu ÚPmB skutečně došlo ke snížení povinného zastoupení zeleně v plochách rekreace R z 80 na 40 %. Fakticky však k tomu došlo pouze v plochách bez specifického způsobu využití pro individuální rekreaci. V plochách individuální rekreace bylo 80 % zastoupení zeleně nově stanoveno a situace se v těchto plochách nemění. Plochy rekreace se specifickým způsobem využití představuje naprostou většinu ploch rekreace. K uvedené úpravě bylo přistoupeno z důvodu nepřiměřenosti zastoupení zeleně (80 %) v plochách rekreace bez specifického způsobu*

využití, které slouží zejména pro rekreaci hromadnou. Takto přísně nastavené zastoupení zeleně by bylo v rozporu s faktickou situací ve většině areálů pro hromadnou rekreaci, čímž by de facto byl znemožněn jejich další rozvoj a pro nově vzniklé areály by takováto regulace byla ekonomicky i fakticky (prostorově) nepřiměřená. Lze tedy shrnout, že v plochách s individuálním způsobem využití zůstává povinné zastoupení zeleně zachováno (a to dokonce nad rámec požadavku podatele) a pouze v plochách určených zejména pro hromadnou rekreaci byla odstraněna přílišná tvrdost regulativu. Z výše uvedeného vyplývá, že nedochází k odklonu od stávajícího ÚPmB.

### **Námítka č.9**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Textová část odůvodnění uvádí (viz kap. 5.10.6.3 v části plochy městské zeleně – Z a plochy krajinné zeleně – K), že jejich hlavní využití pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně je záměrně definováno s důrazem na přírodní složku, neboť v těchto plochách (Z, stejně jako v K) převažuje a tvoří její podstatu. Ekosystémové služby jsou pak souhrnem přínosů, které tato přírodní složka (ekosystém parku, zahrady, lesa, meze, atd) přináší a má vliv na životní úroveň lidí. Škála těchto služeb (přínosů) je velice široká a zpravidla se člení na: a) podpůrné (koloběh živin, tvorba půdy, vodní cyklus, primární produkce atd.); b) regulační služby (kvalita ovzduší, mírnění klimatických extrémů, regulace vody a její čištění, snižování eroze, regulace škůdců a nemocí, atd); c) kulturní služby (estetické, duchovní, vzdělávací, rekreační atd.); d) zásobovací služby (potrava, voda, dřevo a vláknina, palivo, atd). "Ekosystémové služby" jsou tedy nadřazeným pojmem, který v sobě všechny tyto široké funkce ploch zeleně zahrnuje. Ochrana hodnot území je jedním ze základních principů rozvoje města. Plochy městské zeleně jsou navíc v návrhu nového územního plánu vymezeny nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. Tato skutečnost sama o sobě poukazuje na jejich význam a důležitost na území města Brna. Kapitola 3.1 závazné textové části pak navíc výslovně uvádí, že plochy městské zeleně byly prioritně vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území, pro zajištění veřejně přístupné zeleně a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města. Námítce se tedy nevyhovuje.

### **Námítka č.10**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno, aby v rámci ploch zemědělských bylo stanoveno povinné zastoupení mimoprodukční funkce minimálně na 10 % základní plochy. Z odůvodnění upraveného Návrhu ÚPmB je zřejmé, že požadavek, aby byla „podporována mimoprodukční funkce využití ploch zemědělských prezentovaná zejména zachováním stávajících ekologicko-stabilizačních prvků v krajině (např. remízky, stromořadí apod.), byl do regulativu ploch zemědělských doplněn na základě požadavku dotčeného orgánu (OŽP MMB). Dále z odůvodnění vyplývá, že pro správné chápání je třeba uvést, že tento požadavek směřuje toliko k ochraně stávajících remízků a stromořadí (resp. obdobných ekologicko-stabilizačních prvků v krajině), v žádném případě však nezakládá vlastníkům povinnost tyto prvky nově na zemědělské půdě budovat. Požadavek dotčeného orgánu byl totiž uplatněn a zapracován zejména z důvodu ochrany stávajících remízků, které jsou v platném ÚPmB vymezeny samostatnou plochou krajinné zeleně, ale vzhledem ke koncepci stanovené v novém ÚPmB byly tyto plochy vzhledem ke své „podměrečnosti“ agregovány právě do ploch zemědělských, v rámci kterých by mohla být ohrožena jejich existence. Nadto není žádoucí a účelné stanovovat závaznou podmínku paušálně pro všechny zemědělské plochy, protože do ploch zemědělských jsou zahrnuty různé druhy pozemků

zemědělské půdního fondu např. sady nebo trvalé travní porosty s případnými rozptýlenými stromy a keři určené také pro chov a pastvu zvířat, a tyto již jako takové mohou plnit ekologicko-stabilizační funkci. Plochy zemědělské tak nelze chápat pouze jako intenzivní hospodářskou činnost s produkční funkcí (více viz příslušná kapitola odůvodnění Návrhu ÚPmB) degradující krajinu.

Případné nové prvky určené pro ekologicko-stabilizační funkci je proto vhodné navrhovat a realizovat individuálně na základě analýzy daného území a stanovení příslušných opatření, která jsou nutná/potřebná pro konkrétní lokalitu. Nejvhodnějším nástrojem pro zajištění ekologicko-stabilizační funkce vymahatelným také na základě příslušných právních předpisů (zejména zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny), je reálné např. na základě závazně vymezených skladebných prvků územního systému ekologické stability v ÚP, které vyplývají zejména ze zpracovaných odborných oborových dokumentů „plánů ÚSES“ či registrací významných krajinných prvků apod.

### **Námítka č.11**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno, aby z textové části Výroku byla vypuštěna nově zavedená možnost lokální dominanty, důvodem je požadavek na předvídatelnost regulace území.

Prvek lokální dominanty byl začleněn do textové části Výroku kap. 6.4.2 po projednání Návrhu ÚPmB (06/2020) z podnětu samosprávy města. Důvodem je zejména požadavek zachování kontinuity přípravy záměrů, které jsou rozpracovány v souladu s platným ÚPmB (kde v současnosti není použita výšková regulace zástavby) a vydání nového ÚPmB s výškovými úrovněmi (bez možnosti jejich překročení) by připravované záměry znemožnilo. Umožněním dominant se z pohledu zpracovatele cílí ve vhodných urbanistických situacích na zástavbu s "orientačními body" v městské krajině, která podpoří identitu místa v prostorové struktuře města. Historicky je urbanistickou praxí již dlouhodobě zavedeno, že funkci orientačních bodů v městské zástavbě plní zejména stavby pro veřejný účel (např. škola, kostel, nemocnice, radnice) zejména v rezidenčních čtvrtích, proto Návrh takové výraznější hmotové řešení veřejných staveb připouští ve výškové hladině 1 a 2, které jsou typické pro rezidenční zástavbu v okrajových městských čtvrtích.

Je třeba zdůraznit, že umístění lokálních dominant není dle textu Návrhu ÚPmB nárokové a nelze u dominanty automaticky aplikovat horní mez výškové regulace. V textu Výroku jsou nastaveny zásady pro umístění převyšující zástavby se zvláštní specifikací regulace ve stabilizovaných plochách, kde „je vyloučeno výškové řešení zjevně urbanisticky nevhodné a odporující charakteru stávající založené zástavby“. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Uvedené ustanovení bylo vloženo do regulativní části územního plánu jako institut jakési „záchranné brzdy“. V kap. 5.3.3 textu Odůvodnění je problematika posuzování záměrů výškových staveb vysvětlena podrobně, také s ohledem na ochranu historické prostorové veduty města. Na základě vyhodnocení námitek a připomínek bude v Odůvodnění doplněno ustanovení, že maximální výšku lokální dominanty již není možné zvýšit o ustoupené podlaží nebo sklonitou střechu.

Věcně shodný nesouhlas k lokální dominantě uplatnil také dotčený orgán – MK ČR, z výsledků dohodovacího jednání k problematice lokálních dominant u výškových úrovní 3, 4 a 5 vyplynulo, že zpracovatel doplní textovou částí Odůvodnění tak, aby z obsahu vyplývalo, jakým způsobem je nutno přistupovat k posuzování záměrů lokálních dominant zejména na území v zájmu památkové péče, tj. na území OP MPR, ve výsečích pohledů na vedutu města pro zachování kvality pohledů na MPR, i na územích připravovaných MPZ.

Zpracovatel vysvětlil potřebu tohoto prvku regulace a navrhl doplnění textu Odůvodnění kap. 5.3.3 v podkapitole Posuzování záměrů zejména výškových staveb, který MK ČR odsouhlasilo. Bude zde uplatněno zejména ustanovení, že „podstatnou roli při vyhodnocení možnosti umístit v záměru lokální dominantu hraje zejména šířka přiléhajícího uličního prostoru a dalších veřejných prostranství, charakter okolní (a zejména navazující) zástavby, přiměřenost záměru z hlediska výšky, tvaru, celkového objemu stavby apod. U záměrů v pohledových výsečích z míst pohledů na vedutu města je třeba posoudit, jak konkrétní urbanistickou situaci a soulad záměru s charakterem území, tak jejich působení na vedutu města.“

### **Námítka č.12**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno vymezit městskou třídu Údolní v rozsahu od Komenského nám. po ul. Bratří Čapků, dále nastavit výškové regulace nejen pro budovy ale i „pro všechny stavby a samostatná zařízení“.

Městská třída Údolní je v kap. 5.6 textu Odůvodnění vymezena v úseku od ul. Joštovy po Úvoz, tímto je již požadavku z námítky v upraveném Návrhu (06/2021) vyhověno.

Principy výškových regulativů byly v Návrhu stanoveny na základě odborného názoru zpracovatele, takto pojatá regulace je metodicky založena již v etapě Konceptu a upravený Návrh ji z důvodu kontinuity pořizovacího procesu pouze zpřesňuje a doplňuje podle vyhodnocení námitek a připomínek z projednání Návrhu ÚPmB (06/2020). Z námítky není jasné, jaké „všechny stavby“ je dále potřeba výškově regulovat, protože takto obecně formulovaný pojem zahrnuje např. také stavby dopravní, podzemní, vodní, telekomunikační aj. Budovy, definované v textu Výroku jako nadzemní stavby (jasně prostorově vymezené stěnami), se svým nadzemním objemem a formou uplatňují zcela zásadně při formování městské struktury zástavby nad přirozeným terénním reliéfem města. Z tohoto hlediska jsou např. standardní telekomunikační stožáry štíhlého liniového tvaru v městské struktuře méně významné. Pro posouzení záměrů výrazných výškových staveb a zařízení je vedle výškových hladin (stanovených pro budovy) nutné posoudit další doplňující prvky regulace vysvětlené v textu Odůvodnění kap. 5.3.3 v podkapitole Posuzování záměrů zejména výškových staveb.

### **Námítka č.13**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno doplnit do Návrhu další místa pohledů na vedutu města (lokalita Helgoland a Kraví hora nad koupalištěm).

Veduta města je definována v kap. 2 Výroku. Pro vedutu Brna jsou zásadní zejména tři kopce: Špilberk se stejnojmenným hradem, Petrov s katedrálou sv. Petra a Pavla a Žlutý kopec s objektem Biskupského gymnázia. Vedutu dotvářejí siluety kostelů a radnice zejména uvnitř původního hradebního okruhu a siluety staveb, které byly vystavěny na hranicích městského ringu, jak vyplývá ze schématu analýzy visibility zpracované nad 3D modelem města viz kap.5.2.4.4 textu Odůvodnění. Vymezení oblasti veduty na Žlutém kopci (v širším pojetí včetně skály Helgoland a Kraví hory) zpodrobňuje dostatečně samostatné schéma viz Obr. 28.

Věcnou připomínku k ochraně historické veduty města uplatnil také dotčený orgán – MK ČR, z výsledků dohodovacího jednání vyplynulo, že zpracovatel doplní textovou částí Odůvodnění tak, aby z obsahu vyplývalo, jakým způsobem je nutno přistupovat k posuzování záměrů na území v zájmu památkové péče, tj. na území OP MPR a ve výsečích pohledů na zástavbu města pro zachování kvality pohledů na vedutu MPR. Byly závazně definovány

*místa chráněných pohledů na vedutu města ve výkrese č. 2.1 Hlavní výkres, které byly odsouhlaseny také dohodou s MK ČR. U záměrů umístovaných v pohledových výsečích z míst pohledů na vedutu města je třeba posoudit, jak konkrétní urbanistickou situaci a soulad záměru s charakterem území, tak jejich působení na vedutu města.“ Na základě výše uvedeného není možné námitce vyhovět.*

#### **Námitka č.14**

##### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Námitku zástupce opakovaně uplatnil při 2. veřejném projednání, požadavek věcně směřuje na doplnění textové charakteristiky pojmu „metropolitní charakter“.*

*V upraveném Návrhu pro opakované veřejné projednání, ke kterému je nyní uplatněna tato námitka je již připomínkována část textu Výroku v kap.6.3.2 na základě konzultací s MČ přeformulována do podoby "Podpůrné výkladové pravidlo v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů je přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území." Toto „podpůrné“ pravidlo tedy není určující pro posouzení záměrů v navazujících řízeních a nemůže samo o sobě vést „k potlačení prvků zahradního města“. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při korektní aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování pojmu „metropolitní charakter“ se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.*

#### **Námitka č.15**

##### **Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

##### **Odůvodnění:**

*Námitku zástupce opakovaně uplatnil při 2. veřejném projednání, požadavek věcně směřuje na doplnění striktnější textové charakteristiky pojmu „slučitelnost“. Striktnost není v námitce konkrétně vyjádřena.*

*Upravený Návrhu pro opakované veřejné projednání, ke kterému je nyní uplatněna tato námitka, obsahuje podrobnější vysvětlení regulativů ploch RZV v kap. 5.10.6.2 textu Odůvodnění, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů, i předvídatelnosti aplikace územního plánu. Žádoucím prvkem na území velkoměsta je mísení slučitelných způsobů využití území. Město Brno přistupuje v Návrhu ke způsobu regulace, který je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití v jeho základní typové charakteristice (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím. Tento způsob regulace klade vyšší nároky na individuální vyhodnocení. Fakticky to znamená neseparovat funkce rozsáhlým administrativním výčtem (přípustného využití, s četně nastavenými nepřehlednými podmínkami), ale podporovat zejména smíšenost využití území, ale s výjimkou těch způsobů využití, které je nutno z důvodu vyvolané zátěže na území vzájemně oddělit (od funkcí citlivých na nepřiměřená rušení). V pojmech ÚP vymezené pomocné pravidlo při vyhodnocování slučitelnosti je srozumitelné a nelze je považovat za definici „v kruhu“. Nový Územní plán města Brna není tzv. doslovný, jeho použití musí být nutně podpořeno schopností kvalifikovaného odborného úsudku příslušných orgánů státní správy v následných řízeních o záměrech a efektivnosti procesu povolování záměrů (včetně přezkumu sporných rozhodnutí). Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.*

**Námítka č.16****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

V námítce je požadováno doplnit do textu Návrhu určitý plošný limit pro „související využití“. Principy regulativů byly v Návrhu stanoveny na základě odborného názoru zpracovatele, konzultovány s externími právníky se zohledněním recentní judikatury a posouzení formulací z regulativů ÚP větších měst v obdobné velikosti. Omezovat plošně související využití jde proti principu deklarované „flexibility“ nového ÚPmB, může mít omezující až diskriminační dopad při postupném naplňování např. menších ploch RZV (příklad: záměr odlehčovacího a rehabilitačního centra pro seniory naplňující ze 3/4 plochu bydlení v blízkosti rozsáhlého obytného sídliště se jeví dle dosavadní praxe jako vhodné související využití, i kdyby postupně naplnilo dotčenou plochu bydlení zcela, tj. na 100%). Z uvedeného příkladu plyne, že v Návrhu nelze předem pojmenovat a omezit veškeré možné situace a záměry, které v území mohou nastat a přes svoji odlišnou funkční náplň mohou vhodně a nekonfliktně doplnit funkční skladbu lokality.

Požadavek na odlišné textace jednotlivých regulativů je sice legitimní, ale současně nelze bez dalšího změnit textaci pouze jedné části výrokového textu, aniž by nebyly současně posouzeny nutné navazující změny v celém dokumentu. Zkušenosti s aplikací platného ÚPmB ukazují, že příliš předurčující a přísná formulace textu se může stát při praktické aplikaci ÚP nadměrným blokujícím a nevyhovujícím faktorem pro budoucí rozvoj města Brna udržitelným způsobem. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

**Námítka č.17****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podstatnou úpravou po veřejném projednání v červnu 2020 bylo zejména zúžení rozsahu původně stanovených výjimek pro případy nedodržení minimálního podílu zastoupení zeleně. Účelem stanovených výjimek není obcházení požadavků na ochranu zeleně v zástavbě, ale reakce na skutečnost, že v některých případech mohl být původně stanovený požadavek iracionálním. Jednak došlo k vypuštění nejvíce napadané výjimky (tzv. kompenzační zeleň v okolí výstavby), celkově pak k zúžení případů výjimek pouze na jasně definované případy. Zejména však došlo nad běžnou podrobnost územního plánu ke stanovení povinného podílu minimálního plošného zastoupení zeleně pro stromové patro, a to i pro případy zeleně na střešní konstrukci. Výjimky z požadavku na minimální plošné zastoupení zeleně na terénu byly zredukovány na nezbytné minimum, zohledňující mimo ochrany a rozvoje zeleně též další zájmy a hodnoty, a musí být – jako každá výjimka – vykládány restriktivně.

U ploch pro bydlení (B), smíšených obytných (C) i plochách komerční vybavenosti (W) je požadováno minimální zastoupení zeleně včetně stromového patra, a to v kombinaci s minimální celistvou plochou 16 m<sup>2</sup>, která ještě umožňuje růst stromu. Plocha zeleně na disponibilním pozemku však není stanovena jako jediná celistvá plocha, neboť regulativy územního plánu musí být do určité míry flexibilní, aby mohly při umístění stavby zohledňovat místní specifika včetně atypicky rozvržených pozemků a současně aby tyto regulativy byly proporcionální.

Zeleň na konstrukci intenzivní byla definována takovým způsobem, aby se nacházela ve smysluplné výšce (viz pojmy závazné textové části, ze kterých plyne, že zeleň na konstrukci intenzivní může být umístěna nanejvýše na konstrukci druhého nadzemního podlaží. Výškové omezení souvisí s funkcemi, které má tato zeleň plnit) s dopadem na mikroklima přiléhajících soukromých prostor nebo veřejných prostranství (s pozitivním dopadem pro celek území Brna) a tak, aby byly vytvořeny podmínky pro zastoupení stromů, které mají z hlediska účinnosti vegetačních prvků největší význam a efektivitu. Z hlediska účinnosti

*regulativu je preferováno vždy umístění zeleně pokud možno na terénu a v co nejvíce ucelených komplexech (v celku nebo ve funkčních – provázaných – strukturách, které jsou z hlediska mikroklimatické efektivity nejúčinnější).*

*Co se týká stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3, požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně umožňuje výjimku za současného splnění dvou podmínek: že navržené řešení podstatně nenaruší charakter území a že střešní konstrukce bude řešena zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenaruší střešní krajinu. Tato výjimka není stanovena arbitrárně, ale tak, aby umožňovala umísťovat stavby i tam, kde ponechání zeleně na terénu není možné (např. přístavby ve dvoře, kde se žádná zeleň nenachází), za stávající ochrany urbanistických a architektonických hodnot. Bez této výjimky by jediným způsobem, jak umožnit umístění stavby a současně dodržet požadavek na minimální plošné zastoupení zeleně včetně stromového patra, bylo prostřednictvím horizontální konstrukce intenzivní umožňující růst stromů, která je však velmi nákladná, resp. náklady na její realizaci jsou nepřiměřené ke zbylým nákladům, stavebního záměru.*

*Regulativy minimálního plošného zastoupení zeleně jsou tedy stanoveny tak, aby vždy zaručily určitý podíl stromové vegetace, jako nejkvalitnější, nejpotřebnější a nejúčinnější formy zeleně. Tato úprava je dle odborného názoru pořizovatele dostačující a další regulace tedy nejsou nezbytné.*

*Podrobné požadavky na podmínky zajišťující existenci stávajících a vznik nových stromořadí jsou součástí oborových norem a standardů městských standardů, stavebních předpisů a územně plánovacích podkladů. Skladebné prvky stromořadí nelze na úrovni územního plánu regulovat. Ani případná povinnost výsadby a péče o stromy, uložená regulativem územního plánu totiž nezajistí, že zde „opravdu stromy budou“. Takový regulativ by byl toliko deklaratorní, stavební úřad nemá jak ověřit jeho splnění.*

*Dalším problémem jsou sítě technické a dopravní infrastruktury a prostorové možnosti v území: stromořadí lze na úrovni územního plánu jen velmi problematicky předurčit, bez znalosti těchto technických parametrů (někdy je téměř nemožné i obnovit stávající stromořadí po provedeném kácení, z důvodu četných omezení v území i dalších právních předpisů a norem). Proto byly stanoveny požadavky pouze v rozsahu kapitoly 4.4. závazné textové části. Opět platí, že regulativy územního plánu musí být do určité míry flexibilní.*

*Pořizovatel rovněž odmítá tvrzení, že by regulace zeleně, zejména vzrostlé stromové zeleně, byla v platném územním plánu přísnější, než v návrhu nového územního plánu. To plyne zejména ze srovnání regulativů vztahujících se k plochám čistého bydlení (BC), všeobecného bydlení (BO) a smíšené plochy obchodu a služeb (SO), kdy je ohledně umístění zeleně pouze stanoveno, že pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, vnitroblok má být využit především pro zeleň a hřiště, což nevyklučuje umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku. Co se týká městské zeleně, její rozsah a funkční typ není řešen v platném územním plánu přímo, ale je odkázáno na podrobnější územně plánovací dokumentaci nebo na územně plánovací podklad. Regulativy v návrhu územního plánu stanoví konkrétní parametry zeleně, včetně povinného zastoupení stromového patra, a jsou proto přísnější.*

*Z výše uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.*

### **Námitka č.18**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Na Náměstí Míru v rozvojové lokalitě Stránice Str-1 je navržena v bývalém vojenském areálu a Sušilových kolejích plocha smíšená obytná C/k3. Plocha je vymezena blokem mezi Náměstím Míru, ulicemi Klácelova, Údolní a Lerchova.*

*Podatelem je navrhováno, aby plocha smíšená byla nahrazena plochou veřejné vybavenosti v kombinaci s menší plochou komerční vybavenosti. Dále navrhuje omezení prodejní plochy celkově do 1500 m<sup>2</sup>, případně 2300 m<sup>2</sup>.*



Zástupce veřejnosti

Zástupce veřejnosti

Navrhovanou plochu C/k3 nelze zpravidla dále dělit na menší plochy pod výměru 5000 m<sup>2</sup>. Návrh nového územního plánu je zpracován v měřítku 1:10000, tyto drobné plochy by přispěly k jeho rozdrobenosti a v konečném důsledku nekonceptnosti. Nelze z už tak drobné plochy vypustit podle Vašeho návrhu areál Sušilových kolejí a zbytek plochy ještě dělit na plochu veřejné vybavenosti a komerční vybavenosti. Tyto plochy připouští bydlení jako související nebo podmiňující, bydlení, které slouží záměrům hlavního využití. Bydlení tedy jenom jako doplňkovou funkci, např. služební byty.

Pořizovatel i zpracovatel Návrhu ÚPmB se domnívají, že bydlení v dané lokalitě by mělo být zastoupeno v rovnováze s ostatními komerčními funkcemi plochy. Tomu nejvíce odpovídá plocha smíšená obytná, v které mohou být zastoupeny jak bydlení, tak občanské vybavení stejně jak v plochách V a W, služby a nerušící výroba nebo sport. Vaše obavy, že v ploše může být navržena tedy pouze nerušící výroba nebo pouze sport lze vyvrátit tím, že parcely v lokalitě byly převedeny na město Brno, tudíž statutární město Brno ve spolupráci s městskou částí rozhoduje o konkrétním stavebním projektu v dané ploše.

Omezení prodejní plochy na 1500 m<sup>2</sup> není nutné, stejný limit pro maloobchod je stanovený v plochách smíšených obytných C. Navýšení nad tento limit je přípustné pouze podmíněně, tedy zpravidla vypracováním územní studie, která záměr porovnává se stavem prodejní sítě a prodejních ploch v širším okolí.

### **Námítka č.19**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Z rozvojové lokality Str-1 požadujete vyjmout Sušilovy koleje a upravit její výškovou úroveň z úrovně 3 na úroveň 2.

Na námítku částečně odpovídá odůvodnění námítky 1. Navrhovanou plochu C/k3 nelze zpravidla dále dělit na menší plochy pod výměru 5000 m<sup>2</sup>. Protože Návrh ÚP je zpracován v měřítku 1:10000, došlo by v konečném důsledku k jeho rozdrobenosti a nekonceptnosti a špatné grafické čitelnosti.

Výšková úroveň 2 má limity 3-10 m, výšková úroveň 3 má limity 6-16 m. Výšková úroveň 2 je charakteristická především pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály, výšková úroveň 3 je charakteristická především pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály. Navrhovaná výšková úroveň 3 s limitem do 16 m po římsu nebo atiku odpovídá úrovni čtyř až pětipodlažních budov okolní zástavby Náměstí Míru (Cyrilometodějské gymnázium Lerchova, Sušilovy koleje). Takováto zástavba vhodně vymezí a ukončí jižní hranu Náměstí Míru. Nižší dvoupodlažní zástavba toto zadání nesplní.

### **Námítka č.20**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Nesouhlasíte, aby rozvojová lokalita byla využita pro "vysokou zástavbu". Zástavba v ploše C/k3 může dosahovat úrovně mezi 6-16 m, bude zcela přiměřená okolní zástavbě čtyř až pětipodlažních budov na Náměstí Míru a vhodně uzavře jižní hranu náměstí. Výšková úroveň 2 (3-10 m) tento úkol nesplňuje, je vhodná spíše do lokalit s rodinnými domy (rezidenční zástavba). Výšková úroveň 3 je opravdu adekvátní vůči okolní městské zástavbě na Náměstí Míru. Kdyby měla zástavba v předmětné ploše být dominantní (např. při pohledech z Kraví hory, jak uvádíte) byla by zvolena větší výšková úroveň.

### **Námítka č.21**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Nesouhlasíte s podmínkou, aby zástavba dokončovala (uzavírala) Náměstí Míru a vyžadovala demolici Brněnky.

Náměstí Míru je zatím jasně vymezeno pouze ze dvou stran, na severu kostelem s farou a vysokoškolskými kolejemi, rohovým domem na ulici Rudišova, na západě budovou Cyrilometodějského gymnázia Lerchova. Na východní straně zůstane otevřené do městské zeleně Kraví hory. Jižní část s oploceným rozpadajícím se vojenským areálem na městských pozemcích čeká na své zhodnocení a vhodné urbanistické a architektonické řešení. To se jistě nedosáhne snížením výškové úrovně na úroveň k2, které by požadavek uzavření náměstí nespĺnilo.

Nová zástavba lokality Str-1 by měla převzít i funkci nákupního střediska, kterým je v současnosti přízemní stavba "Brněnka". Ta je dnes součástí plochy veřejného prostranství. Stavba je morálně zastaralá, mezi stavby 20. a 30. let minulého století na náměstí vůbec nezapadá. Její odstranění by bylo pro vnímání celistvosti náměstí přínosem.

**Námítka č.22****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Požadujete efektivní zapojení veřejnosti do pořizování územní studie (včetně přípravy). Pořizování územních studií řeší § 30 Stavebního zákona 183/2006 Sb. Požadavek je nad rámec územního plánu. Projednání zadání územní studie ani její projednání s veřejností stavební zákon neukládá. Je na uvážení pořizovatele, zpracovatele a zástupců samosprávy jakým způsobem bude územní studie veřejnosti prezentována. Účast veřejnosti na prezentaci územní studie nad rámec požadavků stavebního zákona je možná. ÚS týkající se konkrétně lokality Náměstí Míru se zatím nepřipravuje.

**Námítka č.23****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

V případě školy Lerchova se jedná o stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti a škola zde již stojí. Z toho důvodu není potřebné vymezovat specifikaci pro školství "s", ale postačí obecně plocha pro veřejnou vybavenost.

**Námítka č.24****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

V aktuálně platném územním plánu je část náměstí Míru situována do návrhové plochy městské zeleně, funkční typ plochy parků. V projednaném konceptu územního plánu zde byla ve všech třech jeho variantách vymezena plocha veřejného prostranství – O a nový územní plán ji takto potvrzuje. Podmínky využití území pro plochy veřejných prostranství pak uvádí, že přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství. Z toho lze odvodit (a také dle kap. 4.4. závazné textové části), že veřejně přístupná zeleň je přirozenou přípustnou součástí veřejných prostranství a i jiných ploch s rozdílným způsobem využití. V kapitole 4.4. závazné textové části byly na pokyn pořizovatele doplněny regulace pro ochranu tohoto typu zeleně integrované do jiných ploch. Proto tedy není nezbytně nutné vymezovat v požadované lokalitě stabilizovanou plochu zeleně a tím předjímat budoucí podobu tohoto veřejného prostranství.

**Námítka č.25****Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

Pro dané území byl zpracován aktuální územně plánovací podklad ÚS – Žlutý kopec (EA architekti, 2021). Účelem jeho pořízení bylo, že se využije jako podklad pro připravovaný nový Územní plán. Pořizovatel tedy udělil pokyn zohlednit v návrhu jeho závěry. Řešení lokality prověřené touto studií bylo do návrhu ÚPmB následně promítnuto a tato problematika je zde řešena dostatečně. Obecně lze také konstatovat, že veřejná prostranství mohou být obsažena ve všech funkčních plochách (aniž by musela být graficky znázorněna), nejen v plochách zeleně.

**Námítka č.26****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Na základě této soutěže byl pořízen adekvátní územně plánovací podklad, územní studie Žlutý kopec (EA architekti, 2021), která podrobněji prověřila řešené území. Jejím cílem bylo rozpracovat řešení vítězného soutěžního návrhu a navrhnout odpovídající funkční a prostorové využití území s ohledem na podmiňující investice. Pořizovatel udělil tedy pokyn zohlednit její závěry v daném území, do návrhu ÚPmB bylo tak toto řešení následně promítnuto. Připomínky uplatněné mimo proces pořizování ÚPmB nelze zohlednit.

**Námítka č.27****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Požadavek je nad rámec územního plánu. Projednání zadání územní studie ani její projednání s veřejností stavební zákon neukládá. Je na uvážení pořizovatele, zpracovatele a zástupců samosprávy jakým způsobem bude územní studie veřejnosti prezentována. Účast veřejnosti na prezentaci územní studie nad rámec požadavků stavebního zákona je možná.

**Námítka č.28****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Pro dané území byl zpracován aktuální územně plánovací podklad ÚS – Žlutý kopec (EA architekti, 2021), který tuto lokalitu podrobněji prověřil. Účelem jeho pořízení bylo, že se využije jako podklad pro připravovaný nový Územní plán města Brna a v místech, kde bude v souladu s funkčním využitím stanoveným platným ÚPmB, může sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Pořizovatel udělil pokyn zohlednit závěry této studie a rozsah ploch zeleně byl tedy do návrhu nového ÚPmB zpracován dle tohoto relevantního podkladu. Námítce se tedy nevyhovuje.

**Námítka č.29****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Dle pokynu DO MK (20).

Bývalý vodárenský areál na Žlutém kopci pro potřebu technické vybavenosti – vodárenství neslouží, nemá smysl zachovávat zde funkční plochu, jejíž regulativy cílí na aktivní využití

plochy pro technickou infrastrukturu. Od dubna 2019 je celý areál (včetně nadzemních a podzemních objektů) nemovitou kulturní památkou. Limit památkové ochrany není v UAP SmB 2016 vyznačen a zpracovatel jej neuvedl v koordinačním výkrese. Navrhl zde rozvojovou lokalitu SB-6 s přestavbovou plochu V/a3/n, pro veřejnou vybavenost, areálové struktury s výškou do 16 m, přednostně pro zdravotnictví a sociální péči.

Vycházel také ze změny stávajícího ÚPmB, č. B1/11-II/Z (zařazené mezi změny pořizované ve zkráceném procesu s označením 43-) na návrhovou plochu dopravy a návrhovou plochu veřejné vybavenosti, ke které dotčený orgán ve svém stanovisku z října 2019 neuplatnil žádnou připomínku.

V červenci 2020 proběhlo zpřístupnění prvního z vodojemů pro veřejnost jako technická památka, tj. ve smyslu zpřístupněné expozice kulturní památky, která se v územním plánu řadí pod veřejnou vybavenost, složku kultura. Ta je zřizována ve veřejném zájmu a je v souladu se zájmy památkové péče. Památkový limit vyžaduje stabilizaci území k danému účelu, navržená přestavbová plocha neodpovídá nezbytné ochraně areálu nemovité kulturní památky. Vymezení stabilizované plochy veřejné vybavenosti bude odpovídat aktuálnímu i plánovanému využití nadzemní i podzemní částí technické památky. Případné stavební záměry pro zkvalitnění zázemí památky a návštěvníky budou podléhat vždy dotčenému orgánu památkové péče. Proto je vhodné pro možné záměry vymežit výškovou úroveň "2" do 10 m, která odpovídá výškové úrovni v přímo navazující stabilizované ploše bydlení B na ulici Tomešova.

Pořizovatel v rámci dohody s DO navrhuje MK vymežit namísto rozvojové lokality SB-6 s přestavbovou plochou V/a3/n stabilizovanou plochu veřejné vybavenosti V/a2.

### **Námítka č.30**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno místo stabilizované plochy sportu S/o1 na Kraví Hoře vymežit plochu městské zeleně – Z nebo plochu sportu vymežit pouze pro oplocený areál koupaliště, hlavní hřiště baseballu, areál Drakenu a tenisový areál. V platném ÚPmB byly plochy vymezené v Návrhu ÚPmB jako plochy sportu S/o1 součástí plochy rekreační zeleně-ZR. Některé plochy ZR byly v Návrhu nového ÚPmB vymezeny jako plochy městské zeleně, převážně však jako plochy sportu s odpovídající strukturou a výškovou úrovní zástavby. Plocha ZR v Návrhu ÚPmB z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá více ploše sportu S s omezenou strukturou zástavby. V platném ÚPmB byly plochy ZR ve větším rozsahu než plochy sportu v Návrhu nového ÚPmB.

Návrh nového ÚPmB byl zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dle 19.6.2018. V pokynech pro zpracování návrhu ÚPmB bylo uvedeno: "Řešte Kraví horu dle var. I. tj. stávající sportovní areály vymezte jako plochu sportu stavebně omezenou S/o1".

Pro plochu sportu na Kraví Hoře byla tedy stanovena omezená struktura zástavby tj., že je výstavba budov přípustná jen do 10 % rozlohy disponibilního pozemku a zároveň do 10 % rozlohy základní plochy. Z výše uvedeného vyplývá, že vymezením plochy sportu s omezenou strukturou zástavby nedochází k odklonu od stávajícího ÚPmB. I další koupaliště se svými volnými navazujícími plochami (Riviera, Drobného, Zábrdovice) jsou součástí plochy sportu, nikoliv plochy zeleně.

### **Námítka č.31**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Textová část odůvodnění uvádí, že stanoviště chráněných pohledů byla vybrána dle návrhu metodiky působení staveb v konceptu. Dle výkresu 5.0 principy uspořádání krajiny (M

1:25000) je Kraví hora zařazena do oblasti chráněných pohledů na vedutu města a veduta města a její ochrana je daná statutem Městské památkové rezervace a jejího ochranného pásma. Ochrana těchto prvků je zajišťována zejména prostorovými regulativy v území určeném k zástavbě. Základním kritériem pro jejich výběr byla vedle kvality pohledů na vedutu zejména snadná veřejná dostupnost. Pro úplnost uvádíme, že z hlediska ochrany krajinného rázu je příslušným orgánem OŽP MMB, který v tomto směru (místa chráněných pohledů) neuplatnil požadavky.

### **Námítka č.32**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Zeleň lze umístit i v ploše pro veřejnou vybavenost V. Pozemek p.č. 823/1, k.ú. Veverí je součástí Gymnázia Matyáše Lercha a z toho důvodu je vhodná navržená plocha pro veřejnou vybavenost.

### **Námítka č.33**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Návrh nového ÚP vycházel z varianty I Konceptu a vymezil stabilizovanou plochu i na pozemcích parc. č. 1612/2 a 1612/3 k. ú. Stránice.

MČ Brno-střed uplatnila v dílčí připomínce k Návrhu nového ÚP v červnu 2020 požadavek na zachování rozsahu stavení plochy bydlení dle změny B142/15-0/Z (Při severním konci ulice Rezkova byla pořízena změna platného ÚPmB č. B142/15-0/Z, kterou se řešila změna vymezení rozhraní mezi stavební plochou bydlení a nestavební plochou městské zeleně dle skutečného stavu využití pozemku parc. č. 1612/4 k. ú. Stránice spolu s RD Rezkova 54 a pozemky parc. č. 1612/2 a 1612/3 zůstaly součástí návrhové plochy městské zeleně). V tomto smyslu byla připomínka s MČ dohodnuta.

Následně -oproti původnímu požadavku- v lednu 2021 MČ Brno-střed uplatnila prostřednictvím určeného zastupitele požadavek na ponechání řešení dle projednaného v Návrhu ÚP, tj. se stabilizovanou stavební plochou bydlení i na parc. č. 1612/2 a 1612/3, k. ú. Stránice.

Stabilizovaná plocha V/v3 na severním konci ulice Barvičova je v místě označeném v námítce (na části pozemku parc. č. 1612/19 k. ú. Stránice) svým rozsahem vymezena v kontinuitě s platným ÚPmB, stabilizovanou plochou veřejné vybavenosti pro školství (OS). V návrhu nového ÚP nedochází k záboru nestavební plochy Wilsonova lesa pro stavební funkční plochu V/v3 a není důvod část tohoto pozemku měnit na nestavební využití pro funkci zeleně. Takové využití není vymezeno ani dosavadním platným ÚPmB.

Z výše uvedených důvodů nebylo ani jednomu z věcných požadavků námítky vyhověno.

### **Námítka č.34**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Stabilizované plochy, na kterých se nachází objekty pro školství, jsou chráněny právě tím, že již stojí a nepředpokládá se změna jejich funkce. Zařazení do obecné plochy pro veřejnou vybavenost je z toho důvodu dostačující.

### **Námítka č.35**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

V souvislosti se změnou měřítko hlavního výkresu (z 1:5 000 na 1:10 000) bylo nutné některé úzké liniové prvky nebo plochy menší než 2.000 m<sup>2</sup> přiřadit do ploch s rozdílným způsobem využití z důvodu zobrazitelnosti vyznačených jevů ve výkrese. Z tohoto důvodu byly tyto liniové „čáry“ a úzké pruhy podél komunikací přiřazeny do jiných ploch s rozdílným způsobem využití, ve kterých je přípustné umístění veřejných prostranství, jejichž součástí jsou mimo jiné i stromořadí. Takto byly agregovány vzhledem ke své výměře a koncepci vymezení ploch zeleně i některé funkční plochy městské zeleně zobrazené v aktuálně platném územním plánu (viz kap. 5.7.1 METODIKA VYMEZOVÁNÍ PLOCH A ROZVOJOVÝCH LOKALIT, textové části odůvodnění).

Zelené linie v platném územním plánu (viz výkres Plán využití území např. ul. Barvičova a Lerchova) jsou značkou představující liniovou zeleň v uličním prostoru. Krom regulace pro reklamní stavby a zařízení v oblastech městských tříd pro ně aktuálně nevyplývá z vyhlášky žádná další regulace. Jejich vyznačení je pouze schematické a neslouží jako samostatně vymezená stabilizovaná plocha zeleně. Také proto nebyly v novém územním plánu vymezeny.

Do návrhu nového územního plánu však byly na základě pokynu pořizovatele zpracovány regulace cílící na ochranu zeleně integrované v rámci jiných ploch (viz kapitola 4.4. závazné textové části). V tomto bodě se tedy námitce částečně vyhovuje.

**Námítka č.36****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jejich ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto "nezastavitelného" zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů a v současném ÚP jsou vyjádřeny "zelenými horizonty, klíny a krajinnými komplexy", jsou v Návrhu ÚPmB vymezeny v podobě prostorově specifikovaného přírodního zázemí města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. V koncepci ÚP jsou hodnoty krajinného a přírodního prostředí tedy předmětné přírodní zázemí členěno na přírodní zázemí v krajině, přírodní zázemí v zástavbě, k ochraně jejich konektivity (spojitosti) jsou vymezeny osy propojení přírodního zázemí a dále také pohledově významné plochy a chráněné pohledy na vedutu města. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (tyto "překryvné a ochranné režimy" jsou v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 5.0 Principy uspořádání krajiny - schéma).

Z odůvodnění Návrhu ÚPmB je zřejmé, že účelem vymezení výše uvedeného ochranného režimu doplňujících podmínek využití území není úplná „stavební uzávěra“, ale pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů ve funkčních plochách „pod překryvem“, pokud výstavbu vůbec umožňují, s ohledem na chráněné hodnoty. Nenarušení stanovených chráněných hodnot musí prokazovat a dokládat navrhovatel záměru (vypovídající vizualizací, zákresem do 3D modelu apod.): zásadní pro možnost posouzení je, aby vizualizace zachycovala pohledově přehledně jak kontext nejbližšího okolí, tak širší kontext území, s ohledem na cíl ochrany (tj. v případě pohledově významných území ne dílčí výsek tohoto území, ale vypovídající celek předmětu ochrany) a umožňovala tak posouzení vlivu na předmět ochrany. V případě pochybností může orgán příslušný k vyhodnocení souladu s územním plánem postupovat při vyhodnocení pohledových otázek v součinnosti s orgánem ochrany přírody a krajiny (na bázi součinnosti dle správního řádu).

Koncepce uspořádání krajiny působí v souladu s urbanistickou koncepcí města a umožňuje jeho harmonický rozvoj. Na území celého města jsou chráněny existující ekologicky stabilní

*plochy, zejména vodní plochy a toky, lesy a plochy krajinné zeleně. Plochy přírodního zázemí v krajině a v zástavbě jsou vymezeny za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Koncepce rozvoje území města je zaměřena i na posílení a využívání řek za účelem zajištění kontinuity přírodních a krajinných hodnot ve vazbě na přirozené linie řek Svratky a Svitavy.*

*Na základě uvedeného je zřejmé, že ochrana předmětných hodnot je v Návrhu ÚPmB zajištěna, oproti platnému ÚPmB sice novým, ale účelným koncepčním řešením, které není odůvodněné měnit.*

### **Námítka č.37**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje*

#### **Odůvodnění:**

*Podatel namítá přílišnou flexibilitu, neurčitost a obecnost ÚP, proto Návrh neplní cíle a úkoly územního plánování.*

*Je třeba zmínit, že požadavek na větší flexibilitu a důraz na koncepční charakter ÚP jsou zakotveny v Zadání i v Pokynech pro zpracování Návrhu ÚP. Tímto směrem se koncipují v současnosti ÚP větších obcí (od velikosti krajského města), protože v podobném městském prostředí dochází mnohem dynamičtěji k prostorovým změnám. Cílem současných moderních ÚP je tyto změny podporovat a současně chránit veřejný zájem. Proto nový Územní plán města Brna není tzv. doslovný, jeho použití musí být nutně podpořeno schopností kvalifikovaného odborného úsudku příslušných orgánů státní správy při uplatnění všech úrovní regulačních podmínek stanovených v Návrhu ÚP.*

*Návrh ÚP jako celek, včetně příloh (zde zejména komplexní posouzení VVURU), splňuje všechny cíle a úkoly územního plánování dle platné legislativy. Námítka v tomto bodě opakuje věcný obsah námítky uplatněný již v bodě 4) tohoto podání, proto odkazujeme na podrobné odůvodnění navržených regulativů ÚP uvedené k totožné problematice v bodě 4).*

### **Námítka č.38**

#### **Výrok:**

*Námítce nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Princip flexibility nového ÚP je podstatou jeho věcného řešení jako celku, včetně způsobu stanovené regulace (tj. podmínek využití území funkčních ploch). Nelze z něj, jako provázaného celku, vybírat plochy dle funkce (zde rezidenční bydlení) a významu (plochy stabilizované), pro které by obecně pojatá flexibilita měla být bez zjevného důvodu nastavená omezeně.*

*Obecné podmínky využití území (v námítce poukazováno na nepřipustnost záměrů, možnost realizace staveb a zařízení dopravní infrastruktury) jsou definovány a stanoveny pro všechny vymezované typy ploch s rozdílným způsobem využití jednotně, viz textová část ÚP, kap. 6.2.*

*Není ale zájmem přímo parkovací plochy v rezidenčních plochách vyloučit, pokud mají sloužit např. k doplnění deficitů daného území a bezprostředně jejich potřeba s danou funkční plochou souvisí. Jeho nepřipustnost v případě jeho nepřiměřenosti, či v případě, že odporuje charakteru - viz úvodní obecná podmínka v kap. 6.2.*

*Uplatňování a aplikace obecných podmínek využití území jsou podrobně popsány a vysvětleny v textové části Odůvodnění v kap. 5.10.4.*

*Podrobné zdůvodnění podmínek využití stanovených pro plochy bydlení a přístup k posuzování záměrů vč. záměrů spadajících do podmíněné přípustnosti jsou uvedeny v kap. 5.10.6.3., odstavci Plochy bydlení - B. Následující odstavec se pak věnuje plochám smíšeným obytným - C.*

*Charakteristika ploch stabilizovaných a způsob jejich využití včetně změn využití je stanoven v odst. 3.3.1. U ploch stabilizovaných, pro které jsou stanoveny prostorové regulace, je další*

regulace stanovena např. v kap. 6.4.2., odstavci věnovanému specifikaci výškové regulace ve stabilizovaných plochách. V textové části Odůvodnění se bližšímu výkladu podmínek využití věnují kap. 5.10.2.1. Stabilizované plochy a příslušná část kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby.

Bližší je důvod flexibility nového ÚP popsán v textové části Odůvodnění v kap. 5.10.6.2. Základní přístup při tvorbě podmínek ploch [.....].a přístup k posuzování záměrů v plochách bydlení byl popsán v rámci kap. 5.10.6.3. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, včetně možného případu nepřipustného využití. (Upřesňujeme, že v Návrhu ÚP projednávaném v červnu 2020 se jednalo o kapitoly 5.10.5.2 a 5.10.5.3.)

ÚP je základním rámcem pro využití území a není v jeho obsahové náplni předjímat všechny možné případy konkrétního stavebního využití. Nepřiměřenost záměru proto musí být posuzována jednotlivě, narušení a zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí je problematika, která přísluší územnímu řízení.

### **Námítka č.39**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je vyslovena obava, aby záměry v území při aplikaci nového ÚPmB nebyly posuzovány „soliterně“ v rámci jednoho bloku či jedné plochy RZV.

Posouzení záměrů v území je vysvětleno v kap. 5.10.2 textu Odůvodnění. Odborně způsobilý správní orgán si na základě kvalifikovaného úsudku pro konkrétní záměr vymezí dotčené území, které může být záměrem ovlivněno. Při posouzení záměru aplikuje všechny úrovně závazné regulace. Příkladně u výškových staveb v pohledových výsečích z míst pohledů na vedutu města je kromě obecných podmínek pro využití dotčené plochy RZV také třeba posoudit, jak konkrétní urbanistickou situaci a soulad záměru s charakterem území, tak jeho působení na vedutu města. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námítce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

### **Námítka č.40**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námítce je požadováno u záměrů, kde je limitním normativem prodejní plocha, stanovit v Návrhu ÚPmB také regulativ max. přípustné celkové plochy a parkovacích ploch.

Rozsah prodejních ploch v Návrhu ÚPmB je stanoven podle odborného úsudku zpracovatele, který vycházel z aktuálních podkladů a průzkumů maloobchodu na území Brna, problematika stanovení limitů pro objekty maloobchodu je podrobně vysvětlena v kap. 5.10.6.1 textu Odůvodnění. Prodejní plocha, dle zjištění zpracovatele, tvoří naprosto většinou plochu, odborným odhadem dle průzkumu činí cca 80 % celkové výměry objektu (nezvětšuje tedy objekt oproti citovanému ustanovení podstatným způsobem), proto byla zvolena jako limitní parametr pro účely regulace v Návrhu ÚPmB. Rozsah parkovacích stání vždy vychází ze skutečné kapacity prodejní plochy posuzovaného záměru a musí splňovat platné právní předpisy. ÚP jako základní koncepční dokument nastavuje v rezidenčních a smíšených obytných plochách základní limity pro celé Brno, přípustnost jednotlivých záměrů pak je nutné posoudit podle konkrétních parametrů záměru a charakteru přilehlého území, ve kterém je umístován. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

### **Námítka č.41**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.



**Odůvodnění:**

V námitce je požadováno vložit do textu Výroku striktně omezující text u staveb, které neodpovídají hlavnímu a přípustnému využití plochy RZV, dále je požadováno omezit dočasné stavby jako zcela výjimečné.

V textu Odůvodnění v kap. 5.10.4 je vysvětlena aplikace regulativů ÚP v případech, kdy způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy. Postup v textu Návrhu vychází ze zkušenosti s aplikací platného ÚPmB. Je třeba zdůraznit, že musí jít o stavby legálně umístěné a povolené, které splní stanovené doplňující podmínky, předně neznemožní stanovené hlavní využití v ploše a jejich rozsah nebude nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití. Z pohledu pořizovatele jsou nastavené podmínky dostačující, přípustnost a přiměřenost jednotlivých záměrů pak je nutné posoudit v následném řízení podle konkrétních parametrů záměru a charakteru přilehlého území, ve kterém je umístován. Dočasné stavby mají charakter spíše mimořádný, proto je pro ně stanovena řada podmínek a časová omezenost. Délku dočasnosti je třeba regulovat, k čemuž slouží citované ustanovení, které stanovuje, že doba existence dočasné stavby má reflektovat předpokládanou dobu, kdy budou zrealizovány stavby s funkcí dle ÚPmB. Striktně omezit dočasné stavby je v určitých reálných případech nedůvodné, příkladně stávající využití jednotlivých objektů v areálech určených k přestavbě, u kterých není prozatím (i po desetiletí) vybudována podmiňující městská infrastruktura pro budoucí masivní rozvoj (např. kmenová stoka, nebo připojení na trasu VMO). Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit

**Námitka č.42****Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podatel navrhuje pro všechny plochy RZV - přípustné a podmíněně přípustné využití striktně limitovat do 30% rozsahu pozemků, navrhuje další přísné regulace.

Zavádění předurčených limitů celoplošně, bez přihlídnutí k poměrům v dotčené lokalitě, by bylo blokační zejména u velmi malých rozvojových ploch, které umožní výstavbu pouze jednoho nebo dvou záměrů. Obecně to odporuje celkové koncepci Návrhu ÚP a požadavku na větší flexibilitu regulací, aby drobné nekonfliktní záměry neztěžovaly administrativu města požadavky na změny ÚP. Pro rozvojové lokality jsou karty lokalit v ÚP dalším nástrojem pro podrobnější regulaci využití území. Cílem současných moderních ÚP je podporovat mísení funkcí v území a současně chránit veřejný zájem. Proto nový Územní plán města Brna není tzv. doslovný, jeho použití musí být nutně podpořeno schopností velmi kvalifikovaného odborného úsudku příslušných orgánů státní správy při uplatnění všech úrovní regulačních podmínek stanovených v Návrhu ÚP.

**Námitka č.43****Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

V námitce je vysloven nesouhlas s použitím pojmu „metropolitní charakter“ ve stabilizovaných plochách jako základního výkladového pravidla.

V upraveném Návrhu pro opakované veřejné projednání, ke kterému je nyní uplatněna tato námitka je již připomínkována část textu Výroku v kap.6.3.2 na základě konzultací s MČ přeformulována do podoby "Podpurné výkladové pravidlo v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů je přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku, s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území." Toto „podpurné“ pravidlo tedy již není určující pro posouzení záměrů v navazujících

řízení a nemůže samo o sobě být jediným kritériem pro posouzení přípustnosti, nebo podmíněné přípustnosti posuzovaného záměru. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při korektní aplikaci této obecné podmínky, je riziko obcházení regulativů ÚP eliminováno a další přehodnocování pojmu „metropolitní charakter“ se jeví z pohledu pořizovatele jako nadbytečné. Na základě výše uvedeného nelze požadavku vyhovět.

#### **Námítka č.44**

##### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

##### **Odůvodnění:**

V námítce je vysloven požadavek, aby hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití bylo při posuzování záměru vyhodnocováno i s ohledem na širší oblast. Dále je požadován pás izolační zeleně na rozhraní ploch nerezidenčních v kontaktu s plochou rezidenční.

Odborně způsobilý správní orgán si na základě vlastního kvalifikovaného úsudku pro konkrétní záměr vymezí dotčené území, které může být záměrem ovlivněno. Při posouzení záměru aplikuje všechny úrovně závazné regulace. Posouzení záměrů v území je vysvětleno v kap. 5.10.2 textu Odůvodnění.

Požadavky k minimalizaci nepříznivých vlivů na životní prostředí jsou obsaženy zejména v SEA vyhodnocení. Pro rozvojové plochy je pro navazující řízení při zastavování ploch z hlediska ovzduší a klimatu doporučováno maximalizovat podíl vzrostlé zeleně v rámci průmyslových areálů, plochy komerční vybavenosti a plochy výroby oddělit od sousedících ploch bydlení pásem vzrostlé zeleně atd. Doporučená opatření se týkají navazujících řízení při zastavování vymezených ploch a koridorů konkrétními záměry. Vzhledem k jejich charakteru je není možné zpracovat přímo do územního plánu, neboť dle ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona, územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že námítce je v návrhu nového ÚPmB částečně vyhověno.

#### **Námítka č.45**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Podatel v námítce požaduje "nezmenšitelnost" hranic ploch, navrhuje omezit možnost zpřesňování hranic základních ploch, každá úprava hranice by musela projít změnou ÚP.

Je třeba vzít v úvahu, že Územní plán je základním koncepčním dokumentem a hranice funkčních ploch jsou vykresleny v jeho grafické části v přiměřené "koncepční" podrobnosti. Při aplikaci hlavního výkresu v měřítku M 1 : 10 000 by se posun hranice základních ploch do 10m v reálném území projevil v grafice hlavního výkresu posunem o 1mm, což je podrobnost téměř nepostížitelná, pokud vezmeme v úvahu, že se v grafice ÚPmB na rozhraní funkčních ploch objevují další grafické linie silné 0,5 -1mm (například hranice rozvojových lokalit, hranice ÚSES atd.) Takové nepostížitelné úpravy hranic funkčních ploch by bylo absurdní řešit procesem změny ÚP.

V textu Závazné části Návrhu ÚPmB v kap. 6.2.2. je jako přípustná uvedena úprava průběhu hranic základních ploch podle podrobnější dokumentace (UPP, RP, DÚR), která současně bude respektovat smysl a účel vymezených územních řešení, splňuje požadavek na vyváženost funkcí a zachová funkčnost systému - tyto požadavky logicky předpokládají, že při podrobnějším řešení územní koncepce lze najít v území efektivnější a vhodnější průběh hranic základních ploch a toto vhodnější řešení lze přímo aplikovat na podrobně prověřený

Zástupce veřejnosti

Zástupce veřejnosti

*záměr. Je zřejmé, že v procesu pořízení podrobnějšího podkladu DÚR, RP, ÚS budou mít vlastníci sousedních nemovitostí prostor k námitkám sporných řešení. Přiměřenost a efektivita jednotlivé úpravy hranic základních ploch musí být pořizovatelem srozumitelně odůvodněna a jednoduše přezkoumatelná.*

*Vzhledem k měřítku podrobnosti grafické části Výroku a koncepčnímu charakteru ÚP je třeba akceptovat, že není možné předem na celé území města nastavit paušální rozměrový limit pro "nezmenšitelné" hranice základních ploch. Tyto hranice musí být vždy výsledkem dohody v území.*

### **Námítka č.46**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Podmínky využití (regulativy) dané funkční plochy obecně v územním plánu platí pro každou takovou funkční plochu s rozdílným způsobem využití a nelze je rozlišovat dle specifikace prostorového využití (týká se nejen ploch bydlení, ale všech vymezovaných ploch s prostorovými specifikacemi). Nový ÚP má pouze jednu funkční plochu pro bydlení "B", má pro ni jednotné podmínky využití plochy (regulativy). (Je to rozdíl oproti stávajícímu platného ÚPmB, kde regulativy byly odlišeny dle různých funkční typů ploch bydlení). Nelze požadovat odlišné regulativy pro jednu plochu s ohledem na specifikaci charakteru zástavby, zde podatelem požadováno pro strukturu "r".*

*Zpracovatel požadavky na zastoupení vybavenosti maloobchodního prodeje podrobně analyzoval dle stavu využití území a došel k závěru, že maloobchodní provozovny do 1500 m<sup>2</sup> prodejní plochy jsou v plochách B optimální pro zajištění kvalitních služeb obyvatelům. Takto byl předmětný regulativ v červnu 2020 projednáván. Pořizovatel na základě svého pokynu požadoval, aby zpracovatel doplnil do následujícího projednání v textové části Odůvodnění zdůvodnění navržené výměře prodejních ploch v plochách bydlení a vysvětlil to spolu s úvahou, proč není vhodné pro tato maloobchodní zařízení obvykle vymezit samostatnou funkční plochu.*

*Na základě výsledků projednání zpracovatel přistoupil ke snížení výměry prodejních ploch a pro 1. opakované veřejné projednání návrh ÚP přípustné využití v plochách B v kap. 6.3.3.1 upravil na 1.000 m<sup>2</sup>. Doplněn k tomu byl i text v Odůvodnění, v kap. 5.10.6.1, v odstavci u druhé odrážky, a v kap. 5.10.6.3., v odstavci Plochy bydlení - B, kde problematiku popisuje dle závěrů svých zjištění.*

*Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou přípustného zastoupení prodejních ploch v ploše B znovu zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– návrh ÚP upravil. Další omezení prodejní plochy není s ohledem na zpracovatelem uvedené zjištění (šetření provedená zpracovatelem) důvodné.*

*Využití ploch bydlení B z povahy svého hlavního využití není určeno pro výrobu a skladování, podmíněně přípustná je pouze nerušící výroba, tj. drobné provozovny, které neovlivňují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Sousedství "využití pro výrobu a skladování" je v regulativu uvedeno v rámci nepřipustného využití, jako příkladný výčet využití, které obvykle neprokazuje podmínky přípustného využití. Přesto jej lze podmíněně připustit, na základě posouzení jeho charakteru a kapacity, a to s ohledem na cílenou flexibilitu nového ÚP. Bližší výklad k posuzování takových možných záměrů při aplikační praxi vč. odkazu na relevantní judikaturu jsou popsány v textové části Odůvodnění, kap. 5.10.6.3, v odstavci k Ploše bydlení - B.*

*Stavební čáry nejsou regulativem, který přísluší dokumentaci, kterou je územní plán, nýbrž plánu regulačnímu. Pojem je použit pro popis charakteru dané struktury zástavby, nelze však v ÚP stavební čáry regulovat.*

**Námítka č.47****Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

Výkladem posuzování podmíněné přípustnosti záměrů v plochách bydlení se zpracovatel zabýval (v Návrhu ÚP z června 2020) v textové části Odůvodnění, kap. 5.10.5.3, odstavci Plochy bydlení - B. "Přípustná míra" u ploch bydlení kromě kvality prostředí sleduje i nenarušení pohody bydlení. Byť platná legislativa tyto pojmy používá ve vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, nezabývá s jejich definicí. Zpracovatel se bližším vysvětlením ve vztahu k přípustné míře nezabýval z důvodu, že pojem je předmětem judikátu Nejvyššího správního soudu z roku 2006 a tudíž lze odkazovat pro rozsah a objektivitu posouzení záměrů v plochách B na tento výklad.

S ohledem na potřebu zajištění požadavků uvedených ve vyhl. 501/2006, v platném znění, §4 odst. 2, je žádoucí ve výše uvedeném odstavci u podmíněné přípustnosti i nepřípustnosti zabývat více smyslem pojmů "přípustná míra" a "kapacita neúměrná charakteru území" použitých v textové části Výroku kap. 6.3.3.1 u ploch bydlení.

Zpracovatel se na základě pokynu pořizovatele problematikou doplnění textu odůvodnění zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– doplnil do textové části Odůvodnění, kap. 5.10.6.3. do odstavce Plochy bydlení - B výklad k posuzování přípustné míry u podmíněně přípustných možných záměrů při aplikační praxi vč. odkazu na relevantní judikaturu. (Původní kap. 5.10.5.3. je nově označena kap. 5.10.6.3.)

Ve výsledku bylo námítce částečně vyhověno.

**Námítka č.48****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Na základě výsledků projednání Návrhu ÚP z června 2020, kdy byla k problematice zeleně ve městě (včetně regulace zastoupení zeleně ve stavebních plochách) doručena řada námitek a připomínek, se pořizovatel, zpracovatel i zástupce samosprávy města (určený zastupitel) věnovali způsobu úpravy řešení zeleně a příslušných podmínek využití ploch tak, aby naplňovaly nejen zájmy města, ale reflektovaly i zájmy široké veřejnosti formulované v námítkách a připomínkách, Zpracovatel proto pro 1. opakované veřejné projednání upravil Návrh ÚP v této věci, zejména šlo o úpravu textové části ÚP a doplnění textové části Odůvodnění.

Výsledkem u ploch bydlení (B) je, že zůstane regulativ pro 30% zastoupení zeleně s tím, že může jít o zeleň na rostlém terénu i o intenzivní zeleň na konstrukci stavby, dodržena však musí být možnost realizace stromového patra ve stanovaném rozsahu.

Výlukový regulativ je u ploch bydlení uveden pro strukturu "k" kompaktní, u které základní 30% požadavek nebude nutné vždy u jednotlivých záměrů splnit, tím ani v celé ploše dodržet;

Zpracovatel nového ÚP provedl revizi stávajících struktur bydlení s výsledkem, že skutečně u kompaktních struktur není takto vysoké % zastoupení zeleně dosaženo, a proto je nezbytné regulativ nastavit tak, aby reflektoval i stávající stav v plochách bydlení kompaktního (blokového) charakteru zástavby). Blíže ke zhodnocení a vysvětlení problematiky zpracovatel uvádí v textové části Odůvodnění v kap. 5.10.6.3 v textu odstavce Plochy bydlení - B, který je doplněn i mapovými schémata.

Zpracovatel se problematikou zastoupení zeleně v plochách B zabýval a –z pozice odborného garanta správnosti řešení– nestanovil požadavek výhradně na zeleň rostlém terénu, připustil i alternativní řešení v podobě adaptačních opatření.

Ve výsledku nebylo námítce vyhověno.

**Námítka č.49****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*U stabilizovaných ploch budou záměry na změny staveb v území, tj. "dostavby" ve smyslu Pojmu uvedeného na začátku textové části ÚP, vždy posuzovány dle stanovené prostorové specifikace v rámci dané plochy. Tím není dotčeno, že je vždy sledován převažující charakter zástavby v ploše a zjevné excesivní stavby jsou hodnoceny jako nepřiměřené. Výšková úroveň u struktur "r2" v plochách bydlení, tj. dané rozmezí 3-10 m hlavní římsy. umožňuje zástavbu jak o 1 nadzemní podlažní, tak do úrovně 10 m hlavní římsy. Na úrovni územního plánu (ÚP) nejde u prostorové regulace stanovit podrobnost a obsah, který přísluší plánu regulačnímu (RP). RP může závazně stanovit i podlažnost, tvar zastřešení. V ÚP lze v rámci stanovených rozmezí výšky realizovat (dostavovat/stavebně upravovat) objekty do různých výšek, sledována je celková hladina zástavby ve funkční ploše. Tím nejsou dotčeny případné zájmy památkové péče; věcně příslušné dotčené orgány mohou na základě svých speciálních zákonů záměry na dostavby a jejich prostorové řešení omezit.*

*Při stavebních úpravách RD platí legislativní definice stavby "rodinný dům" dle prováděcího předpisu stavebního zákona. Vyjádření sousedních vlastníků a dalších dotčených subjektů ke stavebním záměrům přísluší procesu územního řízení, nelze požadované doplnění regulativu promítat do ÚP.*

*Požadovanou větu k podrobné výškové regulaci nelze doplnit do ÚP z obsahové podstaty této územně plánovací dokumentace.*

**Námítka č.50****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*Konstatujete, že Návrh ÚPmB nijak negarantuje, že v ploše smíšené obytné (C) budou umístěny i byty, čímž Návrh ÚPmB nijak nezamezuje tomu, aby celá plocha byla vyplněna jen výrobním nebo sportovním využitím. Požadujete, aby to bylo napraveno.*

*Plochy smíšené obytné (C) jsou z hlediska územního plánování velkoměsta nejvíce „městotvorné“. Ideálem ploch smíšených obytných je vytvoření živoucího městského prostoru s mísením bydlení, obchodu a služeb i pracovních příležitostí. Územní plán v uvedených plochách připouští využití různého druhu, bez předjímání konkrétního určení či stanovování poměrů jednotlivého využití, neboť není žádoucí omezování přirozeného vývoje v území. Proto obecný regulativ ploch C nestanovuje ani povinné zastoupení bydlení. Pouze v některých konkrétních případech může být v kartách lokalit stanoveno např. povinné zastoupení bydlení, aby plochy nepřecházely do monofunkčního využití ploch (např. sportovního, výrobního či komerčního využití).*

*V případě pozemků, které jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné (C), a které jsou v majetku statutárního města Brna, lze využití těchto ploch snadno regulovat tak, aby jejich využití vyhovovalo záměrům v území a aby bylo v souladu se záměry města a městské části. Tím by mělo být zajištěno, že nebude navržena a realizována ploch C s monofunkčním využitím bez bydlení (např. pouze lehká výroba nebo sportovní využití) tam, kde to není žádoucí.*

**Námítka č.51****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*Požadujete doplnit "Pokud má plocha rozlohu méně než 5500 m<sup>2</sup>, připouští se občanské vybavení komerční (a to všechna takováto využití dohromady, bez ohledu na vlastníka) pouze s prodejní plochou do 35 % rozlohy celkové plochy a spolu s navazujícími stavbami a*

Zástupce veřejnosti

Zástupce veřejnosti

zařízeními (kupř. parkoviště) nesmí přesáhnout více jak 60 % rozlohy celkové plochy." Či jinou striktnější úpravu.

Pokud platný ÚP nebo Návrh nového ÚP nějaká číselná omezení obsahuje, je to vždy na základě dlouhodobých zkušeností v regulaci ploch nebo na základě studií, které při terénní práci dané území prověří. Váš návrh předložená čísla nijak nezdůvodňuje a mohl by být nahrazen regulativem s čísly jinými, jinak řečeno jakýmikoliv.

Dělit plochu komerční vybavenosti menší jak 5500 m<sup>2</sup>, dle Vašeho návrhu, na další ještě drobnější plochy, je v Návrhu ÚPmB v měřítku 1:10000 nepřípustné. Došlo by k jeho rozdrobení na malé nepřehledné části a ztrátě grafické čitelnosti celého díla.

## **Námítka č.52**

### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

### **Odůvodnění:**

*Přejete si doplnit do podmíněně přípustného využití: "bude prokázána přijatelná míra zátěže v lokalitě a jejím okolí vyvolaná dopravou, negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití a jejího okolí,- více než zanedbatelně nesníží kvalitu bydlení v dotčeném okolí a sousedních základních plochách a nebude zdrojem narušení pohody a kvality prostředí."*

Podatel požaduje změnu navržené regulace uvedené ve výrokové části textu Návrhu nového ÚPmB. K předmětnému doplnění další podmínky sloužící jako omezení možné další budoucí výstavby v plochách C lze konstatovat, že navržená podmínka je ztěžší aplikovatelná orgánem územního plánování a rozvoje, a to zejména s ohledem na skutečnost, že by po případném doplnění byla en bloc regulativem pro všechny plochy C vymezené ve městě Brně. Plochy C jsou ve smyslu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů vymezovány tak, kde je nižší kvalita prostředí a pohoda bydlení, oproti lokalitám, kde se vymezují plochy pro bydlení a s ohledem na metropolitní charakter města Brna, ve kterém je obecně vyšší míra dopravní zátěže by mohla podmínka takto striktně formulovaná znamenat mnohdy de facto stavební uzávěru zejména tam, kde jsou vymezeny plochy C u komunikací. Současně pořizovatel nepovažuje za vhodné, aby byly jednotlivé regulativy, případně, takto ad hoc upravovány, a to bez logické vazby na formulaci regulativů jako celku, které byly navrženy odborně způsobilou osobou, která při jejich formulaci vždy zvažovala, zda formulace podmínek vytvoří podmínky pro vhodnou míru omezení budoucí výstavby na straně jedné a současně nezamezí realizaci záměrů, které jsou v území žádoucí. Navržená regulace podatelem není souladná se smyslem stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, protože by v mnoha případech zcela zamezila rozvoji území, nevytváří podmínky pro předvídatelný rozvoj území skrze srozumitelnou a vhodnou aplikaci regulativů a naopak vytváří podmínky pro potencionální blokaci území a možných budoucích pozitivních záměrů tam, kde je již nyní vyšší míra dopravní zátěže. Regulativ by teoreticky mohl být aplikován předvídatelně maximálně ve vybraných plochách, ale tam by bylo pak lépe jej uvést do konkrétní karty lokality, což není podatelem navrženo, ale jako všeobecný regulativ je nevhodný. Navíc lze doplnit, že vymezené velké rozvojové lokality (např. jih Brna) mnohdy opravdu změni charakter území a může dojít k ovlivnění kvality prostředí, jestliže dojde k navýšení počtu nových obyvatel a s tím spojených zaměstnanců v území o tisíce osob. Rovněž může být v některých konkrétních případech ovlivněna pohoda bydlení s ohledem na výše uvedené, ale to nelze nyní, na úrovni koncepčního rozvojového dokumentu predikovat, zda dojde k ovlivnění pozitivnímu či negativnímu, tím méně, zda dojde k „více než zanedbatelnému“. Konkrétní posouzení všech jevů, přínosů a rizik v území bude posuzováno v navazujících povolovacích řízeních, přičemž Návrh nového ÚPmB již nyní obsahuje regulativy, které předejdou excesům, a proto lze závěrem konstatovat, že regulace v Návrhu nového ÚPmB byla jako smysluplná a vzájemně provázaný celek vytvořena se zvážením aspektu její budoucí realizace navržena osobou/ami odborně způsobilými se zvážením všech rizik a přínosů a navržené doplnění regulativů by vytvořilo nesourodý, těžko

*aplikovatelný prvek, který by mohl nepřiměřeně blokovat rozvoj území, ve kterých je rozvoj potřebný, regulativ odporuje smyslu stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, a proto jej nelze akceptovat. Námitce se nevyhovuje.*

### **Námitka č.53**

#### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚPmB počítá s různou kombinací hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití ploch s rozdílným způsobem využití. Nepřijatelné a s daným způsobem využití daného území neslučitelné využití stanovuje návrh ÚPmB v nepřípustném využití funkčních ploch, kde jde o funkce, které do území nepatří z různých hledisek, např. urbanistických a funkčních nebo z důvodu vysoké nepatřičné intenzity využití území nebo jeho okolí. Dále obecné podmínky využití území chrání před narušením charakteru území nad přípustnou míru, pokud dojde k situaci, že doplňující nebo základní podmínky využití území (tedy regulace plochy s rozdílným způsobem využití) nezachytí nežádoucí prvek v území. Doplnění přípustného využití u plochy sportu S o podmínky: "negativně neovlivní vhodné prostorové uspořádání plochy hlavního účelu využití a dopravní zátěž okolí a všechna přípustná využití nepřesáhnou dohromady více jak 20 % plochy hlavního využití", je nadbytečné. Jednalo by se tak o jiné vyjádření již jinak stanovených podmínek. Zamezení nevhodného umístění přípustného využití a počet staveb je ošetřeno obecnými podmínkami využití území, neboť záměr je nepřípustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území. Co se týče stanovení minimálního rozsahu zeleně 25 % z celé plochy, má pořizovatel za to, že stanovení procentuálního zastoupení zeleně by mohlo být příliš limitující pro záměry hlavního a přípustného využití. ÚPmB omezuje rozšiřování zastavěného území do ploch přírodního zázemí a směřuje ke kompaktnímu městu (městu krátkých vzdáleností), kde by stanovení minimálního plošného zastoupení pro tak různorodou funkci jako jsou plochy sportu zužovalo využitelnost těchto ploch. ÚPmB vytváří územní podmínky pro vhodné uspořádání a mísení funkcí, které je charakteristické pro vyvážený rozvoj a efektivní využití infrastruktury. Z uvedených důvodů je nežádoucí, aby ÚPmB dále omezoval nastavenou flexibilitu využití území. Rozsah zastavění je dán také strukturou zástavby s ohledem na umístění dané lokality. Např. na Kraví Hoře je struktura zástavby omezená, tzn. že výstavba budov je přípustná do 10 % rozlohy disponibilního pozemku a zároveň do 10 % rozlohy základní plochy.

### **Námitka č.54**

#### **Výrok:**

Námitce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Dle závazné textové části (kap. 6.3.3.11) je hlavní využití ploch veřejných prostranství je pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování. Je třeba rozlišovat pojem veřejná prostranství ve smyslu zákona o obcích (§ 34 zákon č. 128/2000 Sb.), kdy jsou parky jako významné územní celky veřejné zeleně jejich součástí a pojem plochy veřejných prostranství. Ty mnohdy nejsou samostatnými izolovanými plochami o určité výměře, ale znázorňují celé ulice a systémy. Povinnost povinného minimálního plošného procentuálního zastoupení zeleně se tedy jeví jako neaplikovatelná. Z toho důvodu není žádoucí tento požadavek uplatňovat v rámci ploch veřejných prostranství.

Ve veřejných prostranstvích jsou prvky modrozelené infrastruktury podporovány a návrh nového územního plánu vytváří pro jejich realizaci podmínky. Definice zní, že: modrozelenou infrastrukturou je environmentální urbánní infrastruktura složená z vegetačních prvků a prvků městského systému odvodnění. Konkrétní opatření mohou oscilovat od čistě „zelených“

(např. stromy) až po zcela „modré“ (např. vodní plochy). Převážně se však jedná o objekty, zařízení nebo opatření založené na principech přírodě blízkého hospodaření se srážkovými vodami. Vzhledem k tomuto vysvětlení pojmu ji územní plán neplánuje zavádět plošně, lze odvodit, že tyto prvky mohou být přirozenou součástí všech funkčních ploch a jsou v podrobnosti řešeny v řešení projektových dokumentací. Pořízovatel v průběhu projednání zadal pokyn doplnit regulace, které stanoví povinnost zeleně v rámci veřejných prostranství. Kapitola 4.4 tak byla o tuto problematiku doplněna. Námitce se tímto částečně vyhovuje.

#### **Námitka č.55**

##### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Hlavní využití ploch Z je určeno (dle závazné textové části k prvnímu veřejnému projednání) primárně pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města ve veřejně přístupné zeleni. V návrhu nového územního plánu došlo ke sloučení funkčních typů ploch zeleně pod jednu samostatnou plochu - Z. Z tohoto důvodu a z důvodu různorodého charakteru ploch na území města není účelné v nich speciálně stanovovat závazný podíl zeleně, protože pro tuto funkci primárně slouží. Při umísťování záměru je vždy nutné vzít v úvahu fungování plochy jako celku a podle toho jej individuálně posoudit. Podíl zeleně v plochách bydlení a smíšených má určitým způsobem regulovat i zástavbu. Plochy městské zeleně však nejsou určeny k umísťování staveb, což je v podmínkách využití území výslovně uvedeno. Umísťovat lze pouze stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

K požadavku na jasnější a razantnější omezení změn stávajících staveb v zeleni:

Pro tento případ jsou dostatečně stanoveny podmínky využití území pro plochy městské zeleně, kde je výslovně uvedeno, že nejsou určeny k umísťování staveb (kapitola 6.3.3.12 závazné textové části) a zároveň platí i obecné podmínky využití území, které jsou stanoveny závazně (viz kap.6.2. závazné textové části) a které tuto skutečnost ošetřují. Z důvodu různorodého charakteru ploch zeleně na území města v nich není účelné speciálně stanovovat závazný podíl zeleně. Při umísťování záměru je vždy nutné vzít v úvahu fungování plochy jako celku a podle toho jej posoudit. Regulace pro plochy zeleně v kombinaci s obecnými podmínkami využití území jsou ve vztahu k veřejnému zájmu stanoveny dostatečně.

#### **Námitka č.56**

##### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Zpracovatel vyhodnotil předložený seznam funkčních ploch s rozdílným způsobem využití jako dostačující. V ploše pro komerční vybavenost W lze umístit objekty určené i pro plochu pro veřejnou vybavenost V, ale bydlení je zde pouze podmíněně přípustné. Bezpodmínečným vyjmutím funkce bydlení by mohlo dojít např. k vylidňování center obcí apod.

#### **Námitka č.57**

##### **Výrok:**

Námitce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Návrh nového ÚPmB má stanovenou hierarchii posuzování záměrů, která je zajišťována v několika úrovních: úroveň obecných podmínek, úroveň základních podmínek a úroveň doplňujících podmínek. Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů závazné, kdy



*obecné podmínky mají přednost před konkrétnější regulací ploch. Dle obecných podmínek je záměr na změnu v území v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem, staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru lokality. Co se rozumí charakterem lokality lze ztotožnit s pojmem charakter území. Již posouzení záměru dle obecných podmínek využití území, kdy se zohledňuje stavební objem záměru ve vztahu k charakteru lokality je požadavku podatele vyhověno (jiným než požadovaným způsobem) a není nutné doplňovat další regulativy pro omezení celkové hmoty záměru. To se týká i přípustnosti objektů občanské vybavenosti, pokud by záměr svou kapacitou nebo účelem odporoval charakteru lokality, tak je nepřipustný. Další regulativy pak vyplývají ze specifikace struktury a specifikace výškové úrovně zástavby, která je dále specifikována pro stabilizované plochy. Navíc plochy bydlení svou podstatou např. danou velikostí prodejních ploch tak, jak požaduje vyhláška 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vylučují umístit záměry, které by nebyly slučitelné s kvalitou obytného prostředí. Specifikovat místní a nadmístní význam občanské vybavenosti se na základě výše uvedeného jeví jako nadbytečný (dublicitní). Je již promítnut do regulativů z hlediska přípustnosti m2 prodejních ploch.*

### **Námítka č.58**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Zástavba v druhé řadě se připouští ve struktuře rezidenční nízkopodlažní v případě přímého dopravního napojení na veřejnou komunikaci. Konkrétní umístění veřejné komunikace je předmětem územního řízení, v rámci něhož jsou zkoumány podmínky tohoto záměru na svoje okolí. Pokud to územní podmínky v dané ploše dovolí, není důvodné takovou zástavbu v ploše nepřipustit či stanovovat pro tyto případy další specifické podmínky. Z tohoto důvodu nelze námítce spočívající v nepřipustnosti zástavby v tzv. druhé řadě vyhovět. Předmětem regulativu předzahrádek je přípustnost jejich umístění, pokud jsou již založeny v uceleném úseku veřejného prostranství (jsou součástí charakteru území). Dle obecných podmínek je záměr na změnu v území v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem, staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru lokality. Co se rozumí charakterem lokality lze ztotožnit s pojmem charakter území. Pokud jsou součástí charakteru území předzahrádky, pak je povinnost tyto předzahrádky při realizaci nových záměrů respektovat, v opačném případě by nebyl dodržen charakter území. Nelze je však povinně vyžadovat všude. Z tohoto důvodu nelze námítce vyhovět.*

### **Námítka č.59**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

*Pojem "bytový dům malého měřítka" je použit u struktury rezidenční nízkopodlažní "r" a reprezentuje zástavbu, která se objemovým řešením blíží stavbám větších RD, ale svojí povahou jde o bytový dům.*

*Obecně jde o zástavbu, která nesplní legislativně danou definici RD (tj. max. 2 NP a podkrovní a max. 3 byty) dle vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění. Přesto může ve svém prostorovém řešení vykazovat charakter vilové zástavby, a v daném území může takový BD malého měřítka vhodně doplnit individuální vilovou zástavbu.*

*Zpracovatel –z pozice odborného garanta správnosti řešení– zařazení sousloví bytový dům malého měřítka Pojmy (v textové části ÚP) s doplněním jeho charakteristiky neshledal jako nezbytné.*

*Ve výsledku nebylo námítce vyhověno.*

**Námítka č.60****Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

Záměr umístění dočasné stavby je posuzován při vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování ze stejných hledisek, jako stavba trvalá. Platí tedy obecné podmínky využití území (kapitola 6.2 závazné textové části k prvnímu veřejnému projednání) Např.: Záměr na změnu v území je v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru území. A také platí i pro stavby dočasné povinnost dodržet povinné procentuální zastoupení zeleně, pokud je v dané funkční ploše stanoveno. Návrh nového územního plánu na základě námítky nemůže diskriminovat určitý typ staveb. Vždy je třeba posuzovat záměr individuálně vzhledem ke konkrétní projektové dokumentaci a ve vztahu k charakteru území s ohledem na platnou legislativu. U dočasných staveb je také stanovena podmínka, že jejich existence nebude v rozporu s funkčním a prostorovým využíváním okolních ploch a jejich provoz nebude narušovat funkční využití navazujícího území realizovaného v souladu s regulativy ploch s rozdílným způsobem využití. Pořízovatel dále zadal pokyn doplnit obecný regulativ na ochranu veřejné přístupné zeleně, která je integrovaná v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Tato problematika byla doplněna do kapitoly 4.4. závazné textové části. Vzhledem k výše uvedenému je námítce částečně vyhověno.

**Námítka č.61****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podatel požaduje, aby bylo měření výškové hladiny zástavby stanoveno odlišně než je předmětem projednání nového ÚPmB, neboť se domnívá, že takto stanovená hladina zástavby je matoucí. Podatel vyjadřuje názor, jak by mělo být stanoveno jinak. Výšková hladina vyjadřuje jaké je možné v dané ploše realizovat hmotové řešení zástavby (v případě sklonitých střech hmotové řešení po římsu, v případě rovného zastřešení po atiku). Dále pak reguluje max. výšku hřebene střechy (další navýšení o 7m) nebo max. výšku ustoupeného podlaží (další navýšení max.3,5). Tímto způsobem je regulována výška celé zástavby. Takto rozdělená výšková regulace má svoje urbanistické důvody a to rozdělit hmotové řešení zástavby tak, jak je vnímáno z ulice či jiného veřejného prostranství, (z tohoto důvodu měření zástavby od ulice), od samotného zastřešení či ustoupeného podlaží. Žádoucí návaznost výšky římsy či atiky je podstatným sjednocujícím prvkem pro zástavbu. Z tohoto důvodu nelze požadavek, určovat výškovou úroveň celé stavby za akceptovatelný, neboť takto nebyla výšková úroveň stanovována a proto nelze akceptovat ani návrh na snížení. Výšková úroveň se nevztahuje na doplňující prvky technického vybavení budov, které nemají vliv na hmotový výraz budovy (příkladmo jsou uvedeny komíny, antény, stožáry, strojní zařízení apod.), pokud některá strojní zařízení nebudou odpovídat uvedeným kritériím, pak budou z hlediska výškové úrovně posuzována.

**Námítka č.62****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podatel nesouhlasí, aby výška byla měřena pouze ze strany ulice a jen co do nadzemních podlaží. Dále pak, aby výška byla měřena od upraveného terénu.

Podstatou stanovené výškové úrovně je regulovat výšku hmoty zástavby nad terénem tak, jak je vnímána z veřejného prostranství (z ulice); z tohoto důvodu je výšková úroveň takto i měřena - k ulici a k upravenému terénu.

Pro účely nového ÚPmB se budovou označuje nadzemní část stavby. Pokud má budova kaskádovitý charakter, pak je výška budovy měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovému veřejnému prostranství (ulice, chodník, náměstí apod.), po úroveň hlavní římsy nebo horní úroveň atiky. Pokud kaskádovitou zástavbu tvoří více budov, přístupných z veřejného prostranství, pak se měření vztahuje ke každé z těchto budov.

K uvedenému příkladu ve svahu, kdy zástavba je situována k veřejnému prostranství v horní části svahu a mohla by směrem po svahu dolů výškový limit překračovat: Návrh nového ÚPmB má stanovenou hierarchii posuzování, která je zajišťována v několika úrovních: úroveň obecných podmínek, úroveň základních podmínek a úroveň doplňujících podmínek. Všechny úrovně regulace jsou pro posuzování záměrů závazné, kdy obecné podmínky mají přednost před konkrétnější regulací ploch. Dle obecných podmínek je záměr na změnu v území v konkrétních případech nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou nebo účelem odporuje charakteru lokality. Co se rozumí charakterem lokality lze ztotožnit s pojmem charakter území. Pokud stavba svým stavebním objemem odporuje charakteru lokality, je taková stavba nepřipustná.

### **Námítka č.63**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Navrhovaná tolerance výškové hladiny o 2m u stabilizované plochy je podrobně zdůvodněná v textové části odůvodnění a reaguje na již založenou zástavbu, kde mohou být v rámci stávající zástavby ulice u jednotlivých staveb rozdílnosti např. jinak založeným vstupním podlaží (půlpodlažím z důvodu nájezdů do garáží) apod.

Rozdílnosti mohou být i ve stávající výškové hladině zástavby, kdy již bylo umožněno u několika jednotlivých staveb založit jinou výškovou úroveň než je u ostatních staveb např. zvednutím římsy, je tedy zřejmé, že takové řešení je pro dané území urbanisticky vhodné (bylo povoleno) a může být uplatněno i u ostatních staveb v ploše. Ve stabilizovaných plochách je již výšková hladina zástavby zcela nebo z části založena a není vyloučeno dostavět do této založené hladiny další objekty, které této "urbanisticky vhodné hladiny" nedosáhly. Tento přístup je zcela správný a důvodný a proto byl za tímto účelem navržen.

### **Námítka č.64**

#### **Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

#### **Odůvodnění:**

Podatel požaduje promítnutí stanovišť chráněných pohledů a vedení výsečí do Výroku ÚP a dále požaduje doplnit celkem 3 vyhlídkové body pro účel posouzení záměrů na veduté města.

Věcně podobný požadavek je obsahem dohody s dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury, proto budou místa chráněných pohledů na vedutu a výseče vyznačena do Hlavního výkresu - v.č.2.1 tak, aby posuzování zástavby ve výškových úrovních bylo obsahem závazné části nového ÚP. Tímto doplněním se vyhovuje také této námítce v první části textu. Doplnění tří dalších pozorovacích bodů nepovažujeme za nezbytné, zpracovatel při vymezení pozorovacích stanovišť vycházel z Konceptu a z podrobnější ÚPP - zaregistrované ÚS výškového zónování pro ÚPmB (ERA 2011). Tyto podklady dospěly k podobnému výběru pozorovacích bodů a pro posuzování záměrů je výběr a počet stanovišť dostatečný tak, jak je zobrazený ve výkresu 5.0 - Principy uspořádání krajiny.

### **Námítka č.65**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

*V námítce je požadováno doplnit definici budovy.*

*Pro účely prostorové regulace zástavby je v úvodní kapitole POJMY v textu Návrhu ÚPmB zpracovatelem zavedena vlastní definice budovy. Budovy, definované v textu Výroku jako nadzemní stavby (jasně prostorově vymezené stěnami), se svým nadzemním objemem a formou uplatňují zcela dominantně při formování městské struktury zástavby nad přirozeným terénním reliéfem města. Podstatou definice je regulovat hlavní hmotu stavby nad terénem tak, jak je vnímána z veřejného prostranství (z ulice), z tohoto důvodu je výšková úroveň takto posuzována k ulici a k upravenému terénu. Pokud je budova umístěna ve svažitém terénu, pak je výška budovy měřena svisle od nejnižšího bodu přilehlého upraveného terénu, a to v části obvodu stavby, která přiléhá k přístupovému veřejnému prostranství (ulice, chodník, náměstí apod.).*

*Z textu námítky není jasné, jaké další stavby "navenek nepřevážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí" měl podatel konkrétně na mysli, protože jde o krkolomně formulovaný velmi obecný pojem. Při posuzování staveb ve svahu bude zohledněn celkový objem stavby nad okolním povrchem. Průměrně odborně způsobilý správní orgán si při správní úvaze vystačí s definicí budovy dle Návrhu. V případě spekulativního výkladu stavby jako budovy uplatní správní orgán všechny stupně prostorové regulace, zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“.*

**Námítka č.66****Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*V námítce je vysloven nesouhlas, aby se v případě pochybností o využití plochy přihlíželo k „metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna“.*

*Na základě požadavků MČ a konzultací s určeným zastupitelem, byla v upraveném Návrhu pro opakované veřejné projednání (06/2021) část textu s namítanou formulací ve Výroku v kap.6.3.2 upravena tak, aby posouzení záměru na změnu v území vycházelo zejména ze specifik konkrétní části daného území. Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při korektní aplikaci této obecné podmínky, je riziko zneužití pojmu „metropolitní charakter“ a obcházení regulativů ÚP eliminováno.*

**Námítka č.67****Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*V námítce je požadováno, aby pro Masarykovou čtvrť v textu Návrhu „bylo explicitně uvedeno, že jejím charakterem je zahradní město“.*

*Požadavek neodpovídá skutečnému stavu na celém území Masarykovy čtvrti, kupříkladu zástavba Vaňkova nám. a nám. Míru, také zástavba podél Údolní při ulici Úvoz tento charakter nespĺňuje beze zbytku. Pro typ zahradního města je charakteristická zástavba samostatně stojícími domky nebo vilami, popř. dvojdomky nebo krátkými řadami domů, případně i viladomů v soukromých zahradách. Bude v tomto případě vhodnější ponechat na odborné způsobilosti správních orgánů, aby věcně posoudili skutečný charakter území dotčeného posuzovaným záměrem, bez předurčující „nápovědy“ v textu ÚP. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.*

**Námítka č.68****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Kapitola Pojmy v Závazné textové části ÚP (kap. je vložena na začátku, za Obsahy) uvádí vysvětlení pojmu „nerušící výroba a služby“ – svým technickým a výrobním zařízením a vlivy provozu (včetně dopravního zatížení) nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí (navazujícím území) nad přípustnou mírou. Jedná se o zatížení jakýchkoliv ploch, tedy i ploch bydlení, negativními účinky hluku, zhoršenou dopravní zátěží na komunikační síti a zhoršenou kvalitou ovzduší a prostředí.

V případě ploch bydlení, požívajících nejvyšší ochranu od možných negativních vlivů, je v požadavku "nad přípustnou mírou" zahrnuta jak pohoda bydlení, tak kvalita prostředí. Přípustnost pozemků pro stavby a zařízení splňující takové požadavky vyplývá z § 4 Plochy bydlení, odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění. Podmínky využití území pro plochy bydlení i definice pojmu "nerušící výroby a služby" tak naplňuje legislativní rámec přípustného využití, který přísluší územnímu plánu. Další konkrétní posouzení jednotlivých záměrů a jejich možných vlivů je až předmětem v rámci územního řízení. Samotný pojem „pohoda bydlení“ není přesně definovatelný a odvíjí se od určitých subjektivních hledisek daných způsobem života osob, kterých se má stavba, jejíž vliv na pohodu bydlení je zkoumán, dotýkat; podmínkou zohlednění těchto subjektivních hledisek ovšem je, že způsob života dotčených osob a jejich z toho plynoucí subjektivní nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností dané lokality (podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 02.02.2006, čj. 2 As 44/2005-116).

**Námítka č.69****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

V námítce je požadována v textové části Návrhu „větší specifikace pojmu rámec přiměřený účelu regulace“ ve vztahu ke „slučitelnosti“.

Poživatel považuje úpravu textové formulace „rámec přiměřený účelu regulace“ za neúčelnou, protože posouzení „slučitelnosti“ je názorně vysvětleno v kap. 5.10.6.3 textu Odůvodnění, kde jsou uvedeny typové příklady i odborný názor na způsob posuzování záměrů z pohledu slučitelnosti.

Návrh ÚPmB stanoví v textu Výroku rovněž obecné podmínky, které musí být i při vyhodnocení „slučitelnosti“ konkrétního záměru v území posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. ÚP je základním rámcem pro využití území, slučitelnost záměru proto musí být posuzována jednotlivě, narušení a zhoršení podmínek pro využívání sousedních nemovitostí je problematika, která přísluší územnímu řízení.

**Námítka č.70****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podatel opakovaně namítá nejasnost textu v odst. 3.3.1. textové části Výroku, kde pro stabilizované plochy je uvedena charakteristika - "podmínky funkčního využití území stanovené v plochách RZV jsou v principu shodné se současným stavem", ale v předchozí

části textu je použit volnější výklad - "využití území se nebude ZÁSADNÍM způsobem měnit". V námitce je navržena úprava - "může NEPATRNÝM způsobem měnit".

Jde o drobné významové odstíny charakteristiky stabilizovaných ploch, které nejsou rozhodující pro posuzování záměrů v následných řízeních. Příslušné orgány státní správy si při správní úvaze s původní formulací vystačí (byla ostatně převzata z platného ÚPmB), proto pořizovatel souhlasí s názorem zpracovatele, že není účelné text Výroku měnit dle požadavku z námítky. Důvodem je zachování určité pojmové kontinuity (pro správní orgány a uživatele ÚP) zavedené již v platném ÚPmB pro stabilizované plochy. Dalším důvodem je zejména obecná nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“.

ÚP je základním rámcem pro využití území, přípustnost jednotlivého záměru musí být posouzena podle všech úrovní regulace v následných řízeních. Při uplatnění tohoto principu je eliminována obava z realizace „záměrů nemalého charakteru“.

### **Námítka č.71**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Jedním ze základních cílů koncepce rozvoje území města je i intenzifikace území ve stabilizovaných plochách, viz textová část ÚP kap. 2, 4. odrážka.

Charakteristika ploch stabilizovaných a způsob jejich využití včetně změn využití je stanoven v odst. 3.3.1. U ploch stabilizovaných, pro které jsou stanoveny prostorové regulace, je další regulace stanovena např. v kap. 6.4.2., odstavci věnovanému specifikaci výškové regulace ve stabilizovaných plochách. V textové části Odůvodnění se bližšímu výkladu podmínek využití věnují kap. 5.10.2.1. Stabilizované plochy a příslušná část kap. 5.6. Specifikace výškové úrovně zástavby.

Další výklad provázanosti a uplatňování daného "charakteru území" (viz Pojmy v textové části ÚP) při aplikaci obecných podmínek využití území (viz textová část ÚP kap. 6.2) ve stabilizovaných plochách je uveden v textové části Odůvodnění, kap. 5.10.4. , části textu věnovanému stabilizovaným plochám.

Stabilizované plochy je možné dostavovat dle nastavené prostorové specifikace, pro plochy bydlení se strukturou "r" rezidenční nízkopodlažní jsou uplatněny odpovídající výškové úrovně, a to v kombinaci s úrovní "1" či "2".

### **Námítka č.72**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

V námitce je vysloven nesouhlas „aby Masarykova čtvrť byla chápána jako širší městské centrum“ s odkazem na úvodní text Návrhu.

Pořizovatel souhlasí s názorem, že jde o silně obecný text, který necílí na změny v Masarykové čtvrti. Námítka je vyslovena v obavě, že díky geografické poloze vůči centru města (měřeno vzdušnou čarou) bude Masarykova čtvrť automaticky přiřazena k širšímu centru a následně zasažena neřízenou „intenzifikací“. Obecný text Návrhu však pouze deklaruje důraz na koncepci využití brownfieldů v jižním a východním segmentu širšího centra města. Bude na odborné způsobilosti správních orgánů, aby v územním řízení kvalifikovaně posoudili skutečný charakter území dotčeného posuzovaným záměrem, bez zjednodušeného a nepochopeného (navíc čistě obecného) odkazu na polohu vůči centru města. Z výše uvedených důvodů nelze požadavek zohlednit.

**Námítka č.73****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

V rámci námítky je konstatováno, že ulice Lipová/Tvrdeho mají charakter nadsběrné komunikace.

Uvedené komunikace nejsou zařazeny mezi "nadsběrné komunikace", ale jsou součástí „sběrných komunikací“. Rozdíl ve značení je v tloušťce čáry, které je viditelné při porovnání např. v souběhu ulice Horovy a Kníničské (ulice Kníničská je vymezena jako „nadsběrná“ a šířka tloušťky čáry je dvojnásobná).

Nadsběrné komunikace se uvnitř Velkého městského okruhu téměř nevyskytují, pouze ve východní části města je takto zaříděna část ulice Černovické, Otakara Ševčíka a obchvat Maloměřic a Obřan.

**Námítka č.74****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Územní plán je zpracován v měřítku hlavního výkresu 1:10 000. Regulace v podrobnosti na jednotlivé druhy vegetačních prvků nenáleží podrobností územnímu plánu, ale jedná se o záležitost konkrétních projektových dokumentací. Problematické se také jeví aplikování tohoto principu v praxi, při posuzování záměru při vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování a následný monitoring těchto podmínek. Návrh nového územního plánu vytváří podmínky pro realizaci jednotlivých záměrů vymezením funkčních ploch a stanovením podmínek jejich užívání. Stanovením povinného minimálního plošného procentuálního zastoupení zeleně v určitých plochách s rozdílným způsobem využití na rostlém terénu k ploše pozemku vytváří podmínky pro růst všech forem vegetačních prvků. Stěžejním hlediskem je zde právě požadavek na rostlý terén a v případě kompenzace na zeleně na střešní konstrukci její schopnost umožnit i růst dřevinných vegetačních prvků, která je daná mocností vegetační nosné vrstvy.

Péči o vegetační prvky též nelze stanovit územním plánem, ale je ošetřena jinou legislativou (např. zákon 114/1992 Sb. a vyhláška o ochraně dřevin a povolování jejich kácení). Nicméně problematika minimálního plošného zastoupení zeleně však bude na základě četných námitek a připomínek upravena a bude možné vyjádřit námítky v průběhu dalšího projednání.

**Námítka č.75****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Umísťování sítí v uličním prostoru je stanoveno v obecných zásadách technické infrastruktury návrhu (kap. 4.2), kde je řešeno umístění sítí do společných tras nebo do souběhu se stávajícími trasami technické a dopravní infrastruktury. Konkrétní uspořádání sítí řeší norma ČSN 73 6005. Je povinností zpracovatele projektové dokumentace tuto normu respektovat. Tato norma platí pro technické řešení, navrhování nových vedení technického vybavení a doplňování vedení technického vybavení uložených v podzemní trase zejména v pozemních komunikacích a veřejných prostranstvích zejména z hlediska jejich prostorového uspořádání při územním plánování, projektování a provádění v zastavěném a zastavitelném území s cílem zajistit udržitelný rozvoj ucelené technické služby obcí. Norma stanoví zásady pro koordinaci technického řešení, zejména pak pro prostorové uspořádání vedení technického vybavení již uložených nebo teprve ukládaných ve veřejných prostranstvích, v prostorách silnic a místních komunikací v zastavěném a zastavitelném území měst a obcí.

**Námítka č.76****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Požadavky na řešení odstavování vozidel vyplývají z vyhlášky č.501/2006 Sb. Úroveň regulace v územně plánovací dokumentaci se musí řídit zákonem, územní plán nemůže obsahovat takové požadavky, které by mohly vést k omezování stavebníků nad přípustnou mez. Územní plán vytváří členěním území na plochy s rozdílným způsobem využití podmínky pro realizaci záměrů, regulace v podrobnosti na materiálové provedení není jeho cílem a není ani v podrobnosti měřítka jeho zpracování (hlavní výkres M 1:10 000).

Územní plán rovněž vytváří podmínky pro realizaci prvků modrozelené infrastruktury. V textové části se uvádí, že ve veřejných prostranstvích jsou podporovány prvky modrozelené infrastruktury. Definuje ji, že: modrozelenou infrastrukturou je environmentální urbánní infrastruktura složená z vegetačních prvků a prvků městského systému odvodnění. Konkrétní opatření mohou oscilovat od čistě „zelených“ (např. stromy) až po zcela „modré“ (např. vodní plochy). Převážně se však jedná o objekty, zařízení nebo opatření založené na principech přírodě blízkého hospodaření se srážkovými vodami.

Vzhledem k tomuto vysvětlení pojmu a skutečnosti, že není zatím zcela pevně zakotven ve stavebním zákoně, ji územní plán neplánuje zavádět plošně. Jelikož tyto prvky mohou být přirozenou součástí všech funkčních ploch a jsou v podrobnosti řešení projektových dokumentací.

**Námítka č.77****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podatel navrhuje plošnou regulaci reklamních zařízení zakotvit v Návrhu ÚP.

Regulace reklamy na územní města je mimo podrobnost ÚP, který je koncipován jako základní koncepční rozvojový dokument obce. Takový návrh regulace spadá do oblastí zastupitelské iniciativy, reklama může být v odůvodněných případech plošně regulována obecní vyhláškou.

Zpracovatel Návrhu nového ÚP vědomě nereguluje plošně umístování staveb pro reklamu a reklamních zařízení. Pro reklamní zařízení, která podléhají územnímu souhlasu a územnímu rozhodnutí, platí obecné podmínky v textu Výroku, které musí být při vyhodnocení přípustnosti konkrétního záměru posouzeny. Z uvedených pravidel je třeba zdůraznit zejména obecnou nepřipustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Při poctivé aplikaci této obecné podmínky, je riziko nevhodných reklamních zařízení eliminováno.

**Námítka č.78****Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

Předkupní právo ve prospěch zeleně je v návrhu nového ÚPmB v lokalitě Kraví hora již vymezeno (viz výkres 3.0 Veřejně prospěšných staveb, asanací a opatření, M1:10 000). V lokalitě Žlutý kopec byl v průběhu projednání udělen pokyn zvážit vymezení VPS a předkupního práva dle nejnovějšího územně plánovacího podkladu, závěrů ÚS - Žlutý kopec (EA architekti, 2021). Tento institut je však třeba využívat v nezbytně nutném rozsahu, a proto zpracovatel tuto možnost nevyužil. Majetkové vypořádání pro zajištění pozemků pro realizaci zeleně tak může proběhnout jinými způsoby, například směnou pozemků, což již ale není předmětem řešení v územním plánu.



**Námítka č.79****Výrok:**

Námítce se vyhovuje částečně.

**Odůvodnění:**

Na základě četných námitek a připomínek proti umístění plochy V pro záměr městské nemocnice v lokalitě Kraví hora a také z podnětu na zohlednění místních zájmů MČ určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátala, PhD., který dle § 53 odst. (1) stavebního zákona uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání (dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021, na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1.9.2021), zadal pořizovatel pokyn tuto plochu v návrhu nového ÚPmB v lokalitě nevymezovat.

Naopak plocha sportu převzatá z var. I konceptu lépe odpovídá skutečnému využití území a také zvolené jednotné koncepci pro vymezování ploch sportu. Toto řešení vychází z pokynů pro zpracování návrhu nového ÚP, schválených zastupitelstvem města Brna 19.6.2018, kdy mají být stávající sportovní areály zařazeny do stabilizovaného území pro sport ve veřejném zájmu (viz Pokyny pro zpracování návrhu připravovaného ÚPmB).

Námítce se tedy vyhovuje pouze částečně v požadavku ponechání plochy městské zeleně v místě původně vymezené plochy V pro záměr městské nemocnice.

**Námítka č.80****Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

**Odůvodnění:**

Podatel požaduje u ploch smíšených obytných (C) s kompaktní zástavbou, aby parter do ulice nebylo možné využít pro parkování, ale pouze pro hlavní využití plochy (zejm. občanské vybavení a služby).

Tomuto požadavku ovšem není možné vyhovět. Územní plán u ploch smíšených obytných (C) připouští využití různého druhu, bez předjímání konkrétního určení či stanovování poměrů jednotlivého využití, neboť není žádoucí omezování přirozeného vývoje v území. Jedná se tedy o plochy, které jsou funkčně poměrně rozmanité a nedá se jednoznačně říct, že parkování v parteru do ulice je u všech z nich nežádoucí. Naopak jsou plochy, kde by takový regulativní zákaz byl zcela neopodstatněným omezením.

Jinými způsoby je ovšem tato problematika v návrhu ÚPmB reflektována. U návrhových ploch kompaktní zástavby ÚPmB stanovuje, že odstavná a parkovací stání by měla být situována prioritně ve vnitřní části vnitrobloku, ideálně v podzemních částech dotčeného území (případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží), pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné.

Dále návrh ÚPmB stanovuje, že v objektech na obou stranách městských tříd (podél kterých se většinou vymezují právě plochy C/k) je zpravidla navržen aktivní parter s prvním podlažím v úrovni chodníku, primárně určený pro umístění provozoven obchodu a služeb (městské třídy). Tím je parkování nepřimo z aktivního parteru vyloučeno.

V historickém centru se z důvodu deficitu parkovacích stání předpokládá výstavba podzemních garáží, která je však možná jen v konkrétních místech dle podmínek památkové ochrany (viz textovou část odůvodnění ÚPmB 5.10.4 Obecné podmínky využití území).

Taktéž je územním plánem podporován koncept záchytných parkovišť „Park and Ride (P+R)“, který má za cíl IAD v centru města Brna, co nejvíce minimalizovat (viz Plán mobility Brno) a tudíž zde také snížit potřebu parkovacích míst.

523

**NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA**

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

Identifikační údaje podatele MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Fyzická osoba/právnícká osoba podatelna 17

Jméno, příjmení /  
Název společnosti Došlá dne 25-06-2021

Datum narození/  
Identifikační číslo Č.j. MMB: 0333400

Trvalé bydliště/  
sídl Příl.: .....

E-mail: ..... tel. č. ....

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
katastrální území Řečkovice (611646)..... parc. č. ....

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

Katastrální území

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita R -4 Lacinova  
(např. Be-1 apod.)

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:  
počet příloh.....3..... celkový počet stran všech příloh.....10.....

**Text námítky v příloze**

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333400/2021  
listy:1 přílohy:1  
druh:Spis 11/sv:  
  
mmb1e s7d2f5528

V Brně . dne 26.2021..... Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

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

-----  
K č.j. MMB/0233240/2021

**V ě c :** **Námítky proti návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

**veřejná vyhláška č.j. MMB/0233240/2021 o oznámení veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna ze dne 13.5.2021, vyvěšena dne 14.5.2021**

Podatel: [REDACTED]

Nar.: [REDACTED]

Podatel: [REDACTED]

Nar.: [REDACTED]

Podatel je vlastníkem pozemku p.č. [REDACTED] (zahrada) k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno – město, zapsaném na LV č. [REDACTED] vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, který je dotčen navrhovanou změnou

Dle veřejné vyhlášky č. j. MMB/02233240/2021 ze dne 13.5.2021 proběhne v pondělí 21. a úterý 22.června 2021 v areálu Veletrhy Brno a.s. Výstaviště 405/1 60300 Brno, veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Podatele se týká **návrh ÚPmB R-4 Lacinova, MČ BRNO-ŘEČKOVICE A MOKRÁ HORA, k.ú. Řečkovice, nad ul. Lacinova .**

Jako vlastník dotčeného pozemku s navrhovanou změnou nesouhlasím a pozemek k zastavění **neprodám, pro vyvlastnění nejsou dány podmínky.**

**Proti změně územního plánu podávám tyto námítky:**

**1**

**1) Plánovaná zástavba nerespektuje krajinný ráz a vytváří nevhodný kontrast ve významném krajinném horizontu, který tvoří kopec Západ'.**

**1**

Tento necitlivý negativní zásah do pohledového svahu se zeleným horizontem navždy zničí charakter celého území.

**Naruší se přirozená klidová rekreační oblast kolem Západí, změní se mikroklimatické poměry a značně se zhorší kvalita života občanů ve velké části Řečkovic.(hluk, smog, prach, světelné znečištění, zvýšení teploty v dané lokalitě).**

**2****2) Zpracovaný návrh Územního plánu je v rozporu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018 – zásah do stabilizovaného přírodního zázemí krajiny****2**

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání konaném dne 19.6.2018 schválilo „pokyny pro zpracování návrhu územního plánu“ přičemž z předmětných pokynů vyplývá, že při tvorbě územního plánu je nezbytné respektovat již podaná stanoviska k vyhodnocení námitek občanů jednotlivých městských částí. Svazek č. 7 pak obsahuje vyhodnocení námitek dotýkajících se městské části Brno-Řečkovice.

Z řešení námitek je patrná snaha pořizovatele územního plánu (MMB) o zachování stávajícího charakteru zahradní lokality. Výslovně je uvedeno, že „*ve výkrese Krajinné a urbánní osnovy je území nad ulicí K Západí a Lacinovou součástí stabilizovaných ploch a pohledově významných ploch v kontaktu s nezastavitelným územím. Jedná se tedy o stabilizované přírodní zázemí v zástavbě, kde se nepředpokládá změna využití území oproti současnému stavu. Vzhledem k tomu není žádoucí plochu zahrádek vymezovat do zastavitelných ploch pro bydlení. Předmětná lokalita je ve všech variantách vymezena pro plochu zahrádek s možností zahradních chat. Přípustnost zahradních chat v plochách zahrádek byla v konceptu posouzena individuálně. Jejich parametry (do velikosti 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 5 m) byly zvoleny s ohledem na estetická kritéria tak, aby nenarušily charakter území (krajinný ráz, pohledové dominanty), případně nevytvářely nevhodné kontrasty mezi typem zástavby a zeleným pásem zahrádek.*“

Předkládaný návrh územního plánu je v přímém rozporu se schválenými pokyny zastupitelstva i celkovou koncepcí předmětné lokality a jejího krajinného charakteru.

**3****3) Dopravní infrastruktura cílové oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje****3**

Stávající zástavba rodinných domů při ulici Kubova, Ladova, Lacinova a K Západí v Brně v městské části Řečkovice je dopravně napojena na průsečnou křižovatku ul. Terezy Novákové a Žilkovu. Připojení je provedeno kolmo z průsečné křižovatky místní obslužnou komunikací, dvoupruhovou obousměrnou, základní šířky 6,00 m. Komunikace je lemována zčásti oboustranným chodníkem, v některých úsecích je chodník veden pouze z jedné strany silnice.

Ul. K Západí je již řešena v režimu "obytné zóny", tzn. bez chodníků, profil komunikace je společný pro pohyb chodců i automobilů.

Komplex stávajících rodinných domů byl vybudován cca před 35–40 lety, v době, kdy nebyl stupeň automobilizace na dnešní úrovni a kdy nebyly důsledně vyžadovány normové požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací v části "dopravy v klidu".

Zástavbu tvoří převážně dvoupodlažní rodinné domy, tzn. dvě bytové jednotky do 100 m<sup>2</sup>, nebo jeden byt plochy nad 100 m<sup>2</sup>. Podle zmíněné normy na každý takový dům je potřeba do 3 míst pro zajištění odstavných a parkovacích stání. Většina domů má jednu garáž a zbytek potřeby odstavení vlastního vozidla, případně návštěvy, zajišťuje profil stávajícího uličního prostoru. Auta stojící na komunikaci, nebo

částečně na chodníku, zužují profil komunikace a už dnes je složité nalézt pro parkování svého dalšího, např. služebního automobilu nějaké stání.

Předkládaný záměr změny územního plánu počítá s tím, že páteřní komunikace, která by měla dopravně obsluhovat všech budoucích 123 rodinných domů, bude prodloužená ulice Terezy Novákové. Pro uvažovanou změnu územního plánu spočívající v zástavbě plochy zahrádkářské kolonie jsou stávající obslužné komunikace jediné přístupové cesty, které nelze navíc zjednosměrnit.

Máme za to, že již v dnešní době je ulice Terezy Novákové přetížena, kdy ji využívají všichni obyvatelé ulic Kubova, Lacinova, Ladova, K Západí. Dle předkládaného záměru změny územního plánu se počítá s výstavbou nových ulic, pracovně nazvaných Na vyhlídce, Pod lesem a V zahrádkách. Všechny tyto ulice jsou koncipovány jako slepé, tedy veškerá vozidla směřující do těchto ulic i z nich budou využívat ulici Terezy Novákové.

V samotné uzemní studii Lacinova – K Západí, SOD 4118052030, vypracované Ing. arch. Lubošem Františkem, Ph.D. (dále také jako „Územní studie“) vytýká předkládanému záměru, jako jeden ze stěžejních problémů právě prodloužení ulice Terezy Novákové. Problémem je i sklon komunikace, který by byl více než 10 %, což vylučuje možnost bezbariérového přístupu. Stěžejním problémem předkládaného záměru je potom vlastnické právo soukromých osob k pozemkům, přes které jediné a výlučně musí vést prodloužená ulice Terezy Novákové (k tomu blíže viz dále).

Územní studie sama je ohledně dopravní situace stávající i nadcházející velice strohá. Její závěr obsažený v článku 9 (Závěry vyplývající z územní studie) nepřináší žádné závěrečné, věcně realizovatelné a uspokojivé řešení. Pouze mlží, když uvádí např., citují: „*Do jaké míry bude tato doprava zpětně ovlivňovat kvalitu života v území, bude souviset nejen s využitím území, ale také s aktuálním stavem dopravní infrastruktury a dělby dopravní práce.*“

**4**

#### **4) Lokalita R-4 Lacinova má významnou biologickou hodnotu**

**4**

Byl zpracován znalecký posudek na posouzení ekologické hodnoty pozemků nad ulicí Lacinovou. Bylo zaznamenáno 32 druhů ptáků, z toho 28 hnízdicích, což je na takto malé území významné. Celkově bylo zjištěno 11 zvláště chráněných druhů živočichů. Závěr ze znaleckého posudku:

Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je důležité ponechat území v dosavadním užívání (zahrady ,resp. ostatní plocha) a **nedovolit jeho zástavbu.**

**5**

#### **5) Návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ' mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy**

**5**

Kancelář architekta města Brna, MMB, v rámci návrhu územního plánu protichůdně navrhuje zařazení lokality R4 a B14 k výstavbě, ale současně dané území zařazuje jako součást přírodního zázemí města. V části ÚP nazvanou Zeleň, výslovně uvádí, že přírodní zázemí města je třeba ochraňovat, zachovat, s tím, že všechny přijímané

regulativy podporují jejich ochranu. V případě krajinné zeleně, je třeba ji nechat v přírodní přirozené podobě ponechané vlastnímu vývoji. A právě pod číslem 1 označuje kopec Západ', včetně lokality R-4 Lacinova, jako významný nezastavěný vrch.

Návrh územního plánu tak je v přímém rozporu s tímto konceptem.

6

#### **6) Přihlédnutí k doporučení Rady města Brna přijaté dne 22.4.2020**

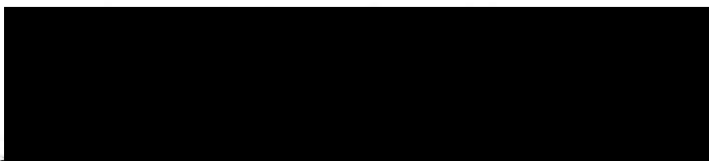
6

Ze zápisu schůze Rady města Brna č. R8/081 konaném dne 22.4.2020 je patrné stanovisko směřující k zachování charakteru stávající lokality dle dosud platného územního plánu, a to právě u změny B108/150/Z, k.ú. Řečkovice, na ul. K Západí a Lacinova.

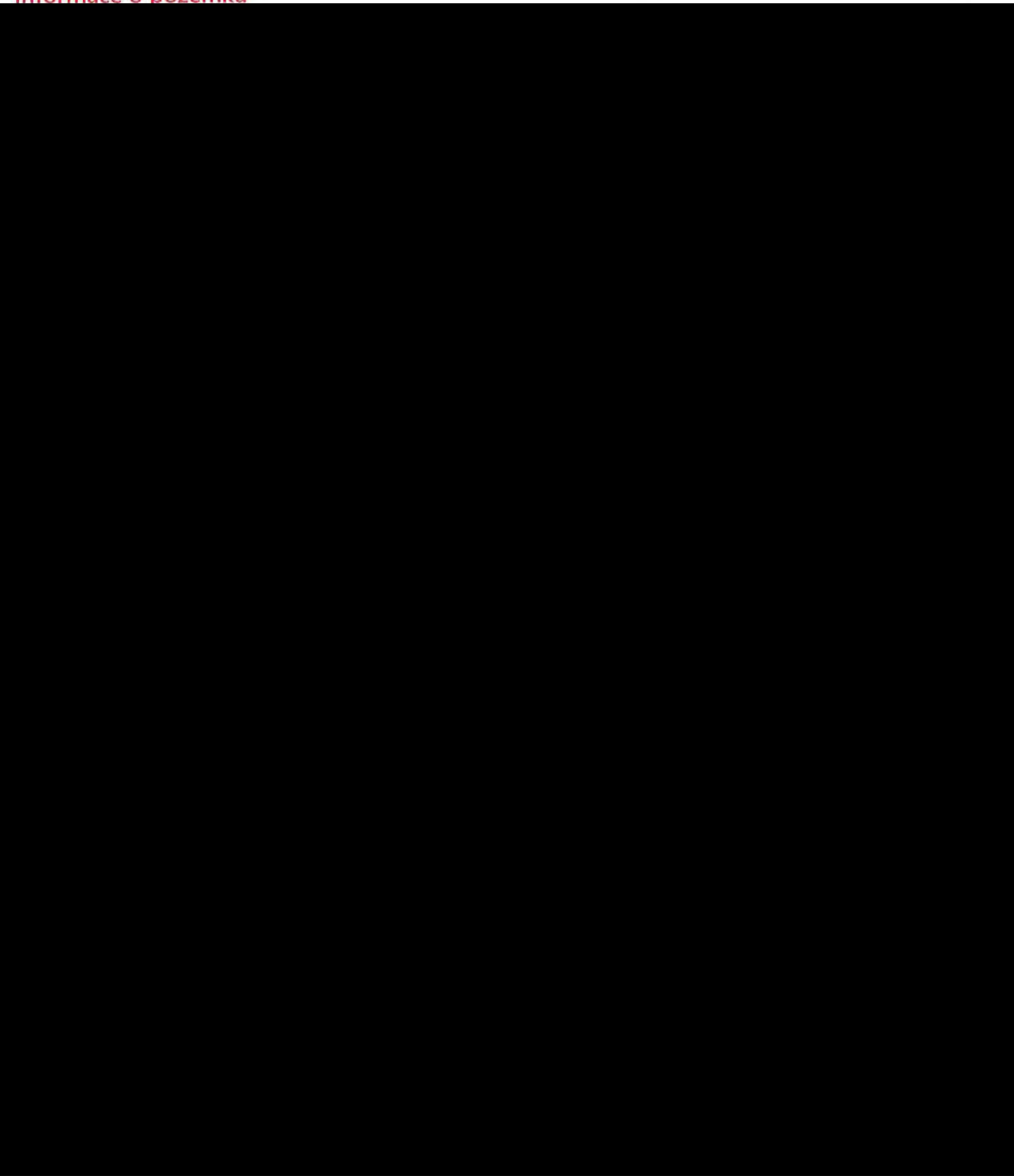
**Výše uvedený rozsah námitek odůvodňuje závěr, že je nezbytné zachovat stávající rozsah využití lokality při zachování zemědělského půdního fondu, tj. ponechat lokalitu R4 jako stabilizovanou plochu zahrádek.**

V Brně, dne 26.6.2021

Příloha : výpis z listu vlastnictví  
posouzení ekologické hodnoty



## Informace o pozemku





1

## Znalecký posudek

# Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ“, nad ulicí Lacinovou



Brno 2021

výtisk č. 1



## Znalecký posudek

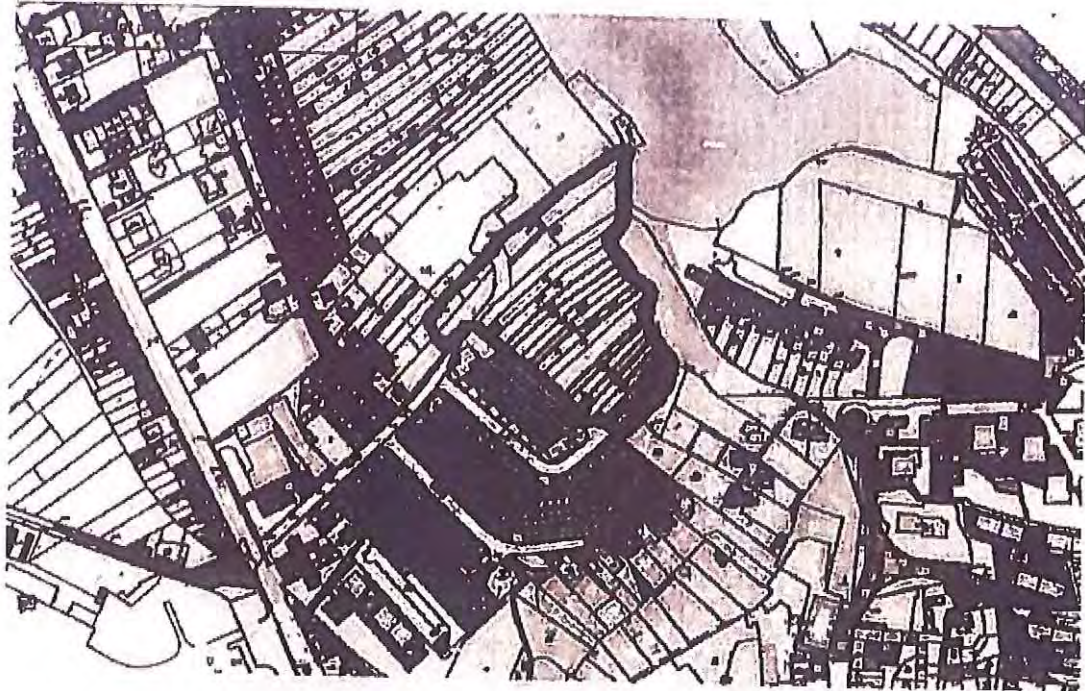
### Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ“, nad ulicí Lacinovou



Na základě objednávky [redacted] ze dne 4.5. 2021 jsem provedl zoologický průzkum v zahrádkářské osadě či kolonii Západ, nad ulicí Lacinovou (dále ZK) a pozemcích souvisejících v k.ú. Řečkovice. Jedná se o ZK v blízkosti kóty Západ o rozloze cca 2 ha. Smyslem průzkumu bylo zjistit jeho přírodní hodnotu s ohledem na jeho budoucí určení v rámci chystaného územního plánu.

Zhodnotil jsem kvalitu území z hlediska své odbornosti - to znamená výskyt obratlovců, tj ryb, obojživelníků, plazů, ptáků a savců. Posouzení týkající se ostatních skupin (všechny druhy bezobratlých, vyšší rostliny atd.) jsem neprováděl, ani k nim nepřihlížel. Jako podklad pro posouzení jsem použil vlastní průzkumy a všechny podklady, které pro dané území existují, doložené údaje z databází apod. Vlastní průzkumy jsem prováděl v průběhu měsíce května a června 2021, pro vyhodnocení jsem využil další podklady od roku 2010 do roku 2020.

## Orientační mapka území



## Zkoumané území

Území je zahrádkářskou kolonií. Jedná se o řemenové parcely 3727/1 až 3756/1, které jsou ve vlastnictví jednotlivých fyzických osob a v naprosté většině jsou vedeny v kultuře zahrada. Celé území je obeháno plotem, který je přístupný pro většinu místních obyvatelů s výjimkou srnce obecného a prasete divokého. Některé parcely uvnitř území jsou ještě odděleny samostatným plotem. Území na SV navazuje na otevřené prostranství při kótě Západ (330 m n. m.), pokryté převážně lučními společenstvy, na SZ pak na les. Zbytek tvoří sousedství rodinných domků se zahradami. Zkoumané území bylo zařazeno v návrhu ÚP do rozvojové plochy R4 - Lacinova

## Metodika

**Savci:** Průzkum drobných zemních savců byl prováděn metodou odchyty pomocí sklapovacích pastí. Pasti byly rozmístěny po deseti v rozestupu 2 až 4 m od sebe a exponovány jednu noc, pasti byly líčeny univerzální návnadou. Na daném území bylo rozmístěno celkem 20 pastí. Odchyt probíhal ve dnech 1.-2 června 2021. Pro průzkum netopýrů a vrápenců byla provedena analýza echolotem (ultrazvukovým detektorem Peterson D 230). Byla použita metoda Anděra a Horáček, 2007. Výskyt ostatních savců byl zaznamenáván metodou přímého pozorování a sledováním jejich pobytových stop (zbytky srsti, trus, uhynulí jedinci -kadavery, otisky stop v měkkém podkladu, okusy).

**Ptáci:** Byla použita metoda liniové pochůzky (Bejček a Šťastný 2001). U zastižených druhů ptáků byla vyhodnocena pravděpodobnost hnízdění dle metodiky mapování hnízdního rozšíření ptáků pro Atlas hnízdního rozšíření ptáků ([http://birds.cz/avif/atlas\\_sq\\_alloc.php](http://birds.cz/avif/atlas_sq_alloc.php)).

**Obojživelníci :** Výzkum obojživelníků byl prováděn na základě přímého odchyty a na základě fotografií pořízených zahrádkáři na lokalitě v roce 2020 a nebo dříve (od roku 2010). U obojživelníků byly dodrženy metody používané v rámci jejich standardního monitoringu organizovaného AOPK ČR (Jeřábková 2011, Jeřábková a Fischer 2015), dostupné na [www.biomonitring.cz](http://www.biomonitring.cz) a Vojar 2007.

**Plazi:** Plazi byli sledováni podle metodik Bejček a Šťastný ( 2001), Vlašín a Mikátová (2007 a 2015). Proběhlo vizuální sledování se zaměřením na vhodné mikrobiotopy (zejména místa ke slunění, okraje porostů apod.), doplněné o cílené prohledávání úkrytů a detekci jedinců.

**Kruhoústí a ryby:** Ichtyofauna předmětného území nebyla zkoumána s ohledem na to, že se zde nevyskytují trvalé vodní toky ani plochy.

V následujícím přehledu uvádím všechny zastižené druhy obratlovců. Údaje, u kterých není explicitně uvedený autor, jsou moje vlastní.

## Výsledky

### Savci:

hraboš polní (*Microtus arvalis*), odchycen 13.5.2021

myšice křovinná (*Apodemus sylvaticus*), odchycena 2.6.2021

myšice lesní (*Apodemus flavicollis*), odchycena 2.6.2021

netopýr dlouhouchý (*Plecotus austriacus*) ZCHDŽ – SO, zachycen echolotem  
11.6.2021

veverka obecná (*Sciurus vulgaris*) ZCHDŽ- O, viděna 1.6.2021

ježek východní (*Erinaceus concolor*), foto Látal, pravidelný výskyt

krtek obecný (*Talpa europea*) pobytové znaky 1.6.2021

### **Ptáci:**

bažant obecný (*Phasianus colchicus*) hnízdění prokázané

červenka obecná (*Erithacus rubecula*) hnízdění možné

drozd zpěvný (*Turdus philomelos*) hnízdění prokázané

hrdlička zahradní (*Streptopelia decaocto*) hnízdění prokázané

holub hřivnáč (*Columba palumbus*) hnízdění možné

jiříčka obecná (*Delichon urbicum*) opakovaně zastižena, nehnízdí

kos černý (*Turdus merula*) hnízdění prokázané

krahujec obecný (*Accipiter nisus*) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

krkavec velký (*Corvus corax*) ZCHDŽ – O, nehnízdí, jen přeletuje

krutihlav obecný (*Jynx torquilla*) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

mlynařík dlouhoocasý (*Aegithalos caudatus*) hnízdění prokázané

pěnice černohlavá (*Sylvia atricapilla*) hnízdění pravděpodobné

pěnkava obecná (*Frigila coelebs*) hnízdění prokázané

poštołka obecná (*Falco tinunculus*) hnízdění pravděpodobné

pěnice černohlavá (*Sylvia atricapilla*) hnízdění pravděpodobné

pěnice pokřovní (*Sylvia curruca*) hnízdění pravděpodobné

rehek zahradní (*Phoenicurus phoenicurus*) hnízdění možné

rehek domácí (*Phoenicurus ochruros*) hnízdění prokázané

skřivan polní (*Alauda arvensis*) hnízdění možné

strakapoud velký (*Dendrocopos major*) hnízdění pravděpodobné

strakapoud prostřední (*Dendrocoptes medius*) ZCHDŽ – O, 3.5.2016 (Pelánek, NDOP), hnízdění možné

sojka obecná (*Garrulus glandarius*) hnízdění možné

stehlík obecný (*Carduelis carduelis*) hnízdění prokázané

sedmihlásek hajní (*Hippolais icterina*) hnízdění pravděpodobné

strnad obecný (*Emberiza citrinella*) hnízdění možné

sýkora koňadra (*Parus major*) hnízdění prokázané

sýkora modřinka (*Cyanistes caeruleus*) hnízdění prokázané

špaček obecný (*Sturnus vulgaris*) hnízdění prokázané

vrabec domácí (*Passer domesticus*) hnízdění prokázané

zvonek zelený (*Chloris chloris*) hnízdění prokázané

zvonohlík zahradní (*Serinus serinus*) hnízdění pravděpodobné

žluna zelená (*Picus viridis*) hnízdění možné

#### **Obojživelníci:**

ropucha obecná (*Bufo bufo*) ZCHDŽ – O, nález dne 19.5.2020

rosnička zelená (*Hyla arborea*) ZCHDŽ – SO, hlas 9.6.2021

#### **Plazi:**

ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021

slepýš křehký (*Anguis fragilis*) ZCHDŽ – SO, 2.5.2015 (Sychra, NDOP), 11.6.2021 (RK vl. nález)

užovka hladká (*Coronella austriaca*) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021, odchyt 1.6.2021

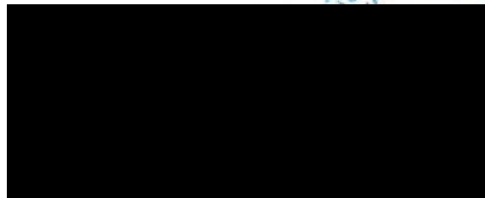
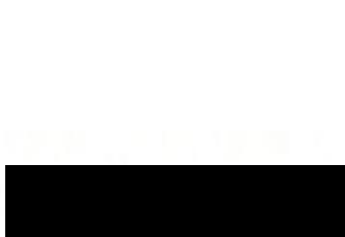
## Závěry

Území ZK je ekologického hlediska velmi hodnotné. Na příkladu obratlovců lze ukázat, že toto území má hodnotu samo o sobě, ale především v širších souvislostech ostatních drobnějších přírodních území na SV, S a SZ kolem kóty Západ. Zahrádky tvoří směs různých typů hospodaření od zcela intenzivního pěstování ovoce a zeleniny za pomoci pesticidů a umělých hnojiv přes hospodaření téměř podle regulí přírodních zahrad či ekologického zemědělství až k zcela extenzivnímu využití jako rekreační plochy se soliterními stromy a jednou či dvakrát ročně sekaným trávníkem. Tato mozaika je velmi výhodná pro velké spektrum druhů, včetně druhů zvláště chráněných. Bylo zde zaznamenáno 32 druhů ptáků, z toho 28 hnízdících, což je na takto malé území významné. Z unikátních druhů bych vyzvedl především výskyt krutihlava obecného a prokázané hnízdění mlynářka dlouhoocasého. Z plazů je důležitý výskyt silně ohrožené užovky hladké. Celkově bylo v území zjištěno 11 ZCHDŽ.

Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je důležité ponechat území v dosavadním užívání (zahrady, resp. ostatní plocha) a nedovolit jeho zástavbu.

### Znalecká doložka

Tento posudek jsem podal jako soudní znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně SPR 1020/88, pro základní obor ochrana přírody, odvětví zoologie. Znalecký úkon je zapsán pod číslem znaleckého deníku. Posudek byl vydán v jednom exempláři (jeden nečíslovaný pro archiv znalce). Posudek má 9 číslovaných stran.



17. 6. 2019

soudní znalec v oboru ochrana přírody, specializace zoologie

### Literatura:

Anděra M., Horáček I., 2005 : Poznáváme naše savce. Sobotales Praha, 327 s.

Bejček K. a Šťastný V., 2001 : Metody studia ekosystémů. Skripta LF ČZU v Praze. Lesnická práce 110 s.

Gaisler, J., Chytil, J., Vlašín, M., 1990 : The Bats of S-Moravian lowlands over thirty years. Acta Sc. Nat. Brno 24 (9): 1-50

Gent T., & Gibson, S., eds. 1998 : Herpetofauna Workers Manual. Peterborough: Joint Nature Conservation Committee.

Chobot K. & Němec M., [eds] 2017 : Červený seznam ohrožených druhů České republiky -Obratlovci, Příroda č. 34

Vojar J., 2007 : Ochrana obojživelníků: ohrožení, biologické principy, metody studia, legislativní a praktická ochrana. Doplněk k metodice č. 1 Českého svazu ochránců přírody

Vlašín M., Mikátová B., 2007: Metodika sledování výskytu plazů v České republice. ČSOP Veronica, Brno, 39 s.

Vlašín M., Mikátová, B. 2015: Terénní výzkum plazů dostává ustálenou podobu (Standardizovaná metoda bodového transektu pro plazy), ZOO Report Profi, březen 2015, s. 3-4 (anglická a česká verze)

Wilson D. E., Cole F. R., Nichols J. D., Rudran R. & Foster M. S. (eds.) 1996: Measuring and Monitoring Biological Diversity: Standard Methods for Mammals. Smithsonian Institution Press, Washington and London, 409 s.

### Jiné podklady:

<https://ceson.org/monitoring.php>

Dlouhodobý monitoring netopýřích populací, Příloha 3 - Detektoring (sledování pomocí ultrazvukových detektorů)

Směrnice 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

Směrnice Rady Evropských společenství ze dne 2. dubna 1979 o ochraně volně žijících ptáků (79/409/EHS)

### Použité zkratky

ZCHDŽ zvláště chráněné druhy živočichů (dle vyhlášky 395/92 Sb.)

KO kriticky ohrožený

SO silně ohrožený

O ohrožený

NDOP nálezořová databáze ochrany přírody

RK road kill (náleř mrtvého jednice na silnici/cestě)

in lit - písemná zpráva

S, J, V, Z - světové strany (sever, jih, východ, západ)

ÚP – územní plán





## **MMB/0333400/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Součástí nového ÚP je i Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), které u rozvojových lokalit provedlo posouzení vlivů zastavitelných ploch na i na krajinu, krajinný ráz, včetně doporučení pro naplňování zastavitelných území.

Předmětem projednání byl Návrh nového územního plánu v rozsahu stanovených regulativů prostorového uspořádání pro vymezenou funkční plochu, ÚP nerozhoduje o konkrétním způsobu zástavby (tj. o umístování jednotlivých staveb na konkrétně vymezených stavebních pozemcích); SEA reaguje na obsah a rozsah regulací přípustných na úrovni územního plánu. Rozvojovou lokalitu R-4 toto posouzení nehodnotilo jako lokalitu s podstatným negativním vlivem na krajinný ráz (viz kap. A.5.6, A.7.8.). Premisa podatele o vlivu na krajinný ráz tím nebyla v rámci Vyhodnocení vlivů na ŽP (SEA) zjištěna.

Navíc došlo po veřejném projednání k redukci rozsahu původní lokality R-4 pouze na území nad ulicí Lacinova. Tím byl i vliv na oblast návrší Západ' eliminován, zastavitelné plochy se nyní nedostávají do oblastí vymezené ve výkrese č. 5.0 jevem "přírodní zázemí v zástavbě". K redukci či odstranění lokality R-4 z návrhu ÚP není ve vztahu ke krajinnému rázu důvod.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Z pohledu tvorby každého územního plánu je nutné zohlednit dynamičnost tohoto procesu, který plyne, mimo mnoho jiných faktorů, také z volebního cyklu, kdy se i postoje samosprávy mohou měnit. Mimo mnoho jiných faktorů do procesu také vstupuje odborný názor zpracovatele, který může být odlišný od postojů jiných aktérů. V daném případě vycházely pokyny z výsledků vyhodnocení veřejných projednání tzv. Konceptu, přičemž odchýlení se od některých pokynů bylo zhotovitelem odůvodněno, následně v procesu byly uplatněny další požadavky, které mohly způsobit, že pokyny preferované řešení bylo následně upraveno či opuštěno.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Zatížení navazujícího území a stávající komunikační sítě nově generovanou dopravou byla prověřena v ÚS jako možná. Potřeby na dopravu včetně dopravy v klidu byly ověřeny a navrženy v ÚS v parametrech dle ČSN. Konkrétní řešení dopravy v klidu v lokalitě bude předmětem v rámci územních řízení ve vazbě na konkrétní potřeby a zatížení území.

Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navrženy rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.

Organizace dopravy a opatření pro zlepšení stavu využívání komunikací není věcí obsahu územního plánu, je věcí věcně příslušného odboru dopravy MMB.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Svoji biologickou hodnotu má každé přírodní zázemí, svoji hodnotu má samozřejmě o kopec Západ'. Zalesněná část kopce je plochou lesa; k zastavení nebyla prověřena a není zde změna využití sledována. ÚS Lacinova - K Západu prověřila stavební využití části kopce,

využívaného pro zahrádky; ověřila komplexnost návrhu stavebního využití, soulad s cíli a úkoly územního plánování, proto řešení z ÚS nový ÚP převzal jako cílové řešení do lokality R-4. Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navržený rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.

### **Námítka č.5**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Návrh ÚP vymezuje ve výkrese č. 5.0 Principy uspořádání krajiny, schéma v m 1:25.000, nad oblastí kopce Západ' jev nazvaný "přírodní zázemí v zástavbě". Jde o jeden z principů uspořádání krajiny pro zajištění hlavních krajinných hodnot.

S pojmy "přírodní zázemí města" a "významný nezastavěný vrch" výroková část nového ÚP nepracuje. Podatel neuvádí konkrétně, odkud použité informace čerpá; nový ÚP neobsahuje část vyloženě nazvanou "Zeleň".

V textové části návrhu ÚP, kap. 5.2 Principy uspořádání krajiny, je popsán tento překryvný jev s tím, že k jeho vymezení dochází i nad stavebními plochami v hlavním výkrese. Rozsah nezbytné ochrany přírodního zázemí kopce Západ' byl prověřen v podrobnějším podkladu - Územní studii Lacinova - K Západí (2018), která sloužila pro návrh ÚP v oblasti původní celé lokality R-4 projednávané v 06/2020. Po úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání v 06/2021 došlo k redukci navrženého stavebního využití, jev přírodní zázemí v zástavbě zasahuje do ploch zahrádek s vymezenou územní rezervou.

Vymezení jevu ve výkrese 5.0 nebylo a není v konfliktu s obsahem výkresu hlavního, námítce nelze vyhovět.

### **Námítka č.6**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Pořizovatel v souladu se stavebním zákonem vyhodnocuje výsledky každého veřejného projednání ve spolupráci s určeným zastupitelem, v tomto období radním pro územní plánování. Současně ve spolupráci s ním se potvrzuje i výsledná podoba návrhu pro projednání. V rámci této spolupráce jsou zohledňovány veškeré relevantní informace.

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

**NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD**

**UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB**  
 opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Fyzická osoba/právnícká osoba

podatelna

17

Jméno, příjmení /  
 Název společnosti

25-06-2021

Datum narození/  
 Identifikační číslo

Č.j. MMB: 033 3406

Příl.: .....

Trvalé bydliště/  
 sídlo

E-mail:

tel. č.

Jsem občan města Brna

Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
 katastrální území ...Řečkovice (611646) parc. č. ...

**Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)**

Městská část

Brno – Řečkovice a Mokrá Hora

Katastrální území

Řečkovice (611646)

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
 doplňující popis lokality)

Rozvojová lokalita  
 (např. Be-1 apod.)

R-4 Lacinova

**Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ**

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh.....3..... celkový počet stran všech příloh.....10.....

**Text námítky v příloze**

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333406/2021

lísty:1

přílohy:1

druh:Spis

l/sv:



mmb1es7d2f552c

V ...Brně. dne ...25.6.2021

Podpis: .....

\*nehodící se škrtněte

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

-----  
K č.j. MMB/0233240/2021

**V ě c :** **Námítky proti návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území**

**veřejná vyhláška č.j. MMB/0233240/2021 o oznámení veřejného projednání návrhu Územního plánu města Brna ze dne 13.5.2021, vyvěšena dne 14.5.2021**

Podatel  
Nar.:

Podatel je vlastníkem pozemku n.č. [redacted] (zahrada) k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno – město, zapsaném na LV č. [redacted] vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, který je dotčen navrhovanou změnou

Dle veřejné vyhlášky č. j. MMB/02233240/2021 ze dne 13.5.2021 proběhne v pondělí 21. a úterý 22.června 2021 v areálu Veletrhy Brno a.s. Výstaviště 405/1 60300 Brno, veřejné projednání návrhu Územního plánu města Brna včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Podatele se týká **návrh ÚPmB R-4 Lacinova, MČ BRNO-ŘEČKOVICE A MOKRÁ HORA, k.ú. Řečkovice, nad ul. Lacinova .**

Jako vlastník dotčeného pozemku s navrhovanou změnou nesouhlasím a pozemek k zastavění **neprodám, pro vyvlastnění nejsou dány podmínky.**

**Proti změně územního plánu podávám tyto námítky:**

**1** **1) Plánovaná zástavba nerespektuje krajinný ráz a vytváří nevhodný kontrast ve významném krajinném horizontu, který tvoří kopec Západ'.** **1**

Tento necitlivý negativní zásah do pohledového svahu se zeleným horizontem navždy zničí charakter celého území.

**Naruší se přirozená klidová rekreační oblast kolem Západí, změní se mikroklimatické poměry a značně se zhorší kvalita života občanů ve velké části Řečkovic.(hluk, smog, prach, světelné znečištění, zvýšení teploty v dané lokalitě).**

**2** **2) Zpracovaný návrh Územního plánu je v rozporu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem Města Brna dne 19.6.2018 – zásah do stabilizovaného přírodního zázemí krajiny** **2**

Zastupitelstvo města Brna na svém zasedání konaném dne 19.6.2018 schválilo „pokyny pro zpracování návrhu územního plánu“ přičemž z předmětných pokynů vyplývá, že při

tvorbě územního plánu je nezbytné respektovat již podaná stanoviska k vyhodnocení námitek občanů jednotlivých městských částí. Svazek č. 7 pak obsahuje vyhodnocení námitek dotýkajících se městské části Brno-Řečkovice.

Z řešení námitek je patrná snaha pořizovatele územního plánu (MMB) o zachování stávajícího charakteru zahradní lokality. Výslovně je uvedeno, že „ve výkrese Krajinné a urbánní osnovy je území nad ulicí K Západí a Lacinovou součástí stabilizovaných ploch a pohledově významných ploch v kontaktu s nezastavitelným územím. Jedná se tedy o stabilizované přírodní zázemí v zástavbě, kde se nepředpokládá změna využití území oproti současnému stavu. Vzhledem k tomu není žádoucí plochu zahrádek vymezovat do zastavitelných ploch pro bydlení. Předmětná lokalita je ve všech variantách vymezena pro plochu zahrádek s možností zahradních chat. Přípustnost zahradních chat v plochách zahrádek byla v konceptu posouzena individuálně. Jejich parametry (do velikosti 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky 5 m) byly zvoleny s ohledem na estetická kritéria tak, aby nenarušily charakter území (krajinný ráz, pohledové dominanty), případně nevytvářely nevhodné kontrasty mezi typem zástavby a zeleným pásem zahrádek.“

Předkládaný návrh územního plánu je v přímém rozporu se schválenými pokyny zastupitelstva i celkovou koncepcí předmětné lokality a jejího krajinného charakteru.

**3**

**3) Dopravní infrastruktura cílové oblasti je přetížena již v dnešní době, realizace předmětného záměru změny územního plánu tuto situaci neřeší, ba naopak ji ještě umocňuje**

**3**

Stávající zástavba rodinných domů při ulici Kubova, Ladova, Lacinova a K Západí v Brně v městské části Řečkovice je dopravně napojena na průsečnou křižovatku ul. Terezy Novákové a Žilkovu. Připojení je provedeno kolmo z průsečné křižovatky místní obslužnou komunikací, dvoupruhovou obousměrnou, základní šířky 6,00 m. Komunikace je lemována zčásti oboustranným chodníkem, v některých úsecích je chodník veden pouze z jedné strany silnice.

Ul. K Západí je již řešena v režimu "obytné zóny", tzn. bez chodníků, profil komunikace je společný pro pohyb chodců i automobilů.

Komplex stávajících rodinných domů byl vybudován cca před 35–40 lety, v době, kdy nebyl stupeň automobilizace na dnešní úrovni a kdy nebyly důsledně vyžadovány normové požadavky ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací v části "dopravy v klidu".

Zástavbu tvoří převážně dvoupodlažní rodinné domy, tzn. dvě bytové jednotky do 100 m<sup>2</sup>, nebo jeden byt plochy nad 100 m<sup>2</sup>. Podle zmíněné normy na každý takový dům je potřeba do 3 míst pro zajištění odstavných a parkovacích stání. Většina domů má jednu garáž a zbytek potřeby odstavení vlastního vozidla, případně návštěvy, zajišťuje profil stávajícího uličního prostoru. Auta stojící na komunikaci, nebo částečně na chodníku, zužují profil komunikace a už dnes je složité nalézt pro parkování svého dalšího, např. služebního automobilu nějaké stání.

Předkládaný záměr změny územního plánu počítá s tím, že páteřní komunikace, která by měla dopravně obsluhovat všech budoucích 123 rodinných domů, bude prodloužená ulice Terezy Novákové. Pro uvažovanou změnu územního plánu

spočívající v zástavbě plochy zahrádkářské kolonie jsou stávající obslužné komunikace jediné přístupové cesty, které nelze navíc zjednosměrnit.

Máme za to, že již v dnešní době je ulice Terezy Novákové přetížena, kdy ji využívají všichni obyvatelé ulic Kubova, Lacinova, Ladova, K Západí. Dle předkládaného záměru změny územního plánu se počítá s výstavbou nových ulic, pracovně nazvaných Na vyhlídce, Pod lesem a V zahrádkách. Všechny tyto ulice jsou koncipovány jako slepé, tedy veškerá vozidla směřující do těchto ulic i z nich budou využívat ulici Terezy Novákové.

V samotné územní studii Lacinova – K Západí, SOD 4118052030, vypracované [redacted] (dále také jako „Územní studie“) vytýká předkládanému záměru, jako jeden ze stěžejních problémů právě prodloužení ulice Terezy Novákové. Problémem je i sklon komunikace, který by byl více než 10 %, což vylučuje možnost bezbariérového přístupu. Stěžejním problémem předkládaného záměru je potom vlastnické právo soukromých osob k pozemkům, přes které jediné a výlučně musí vést prodloužená ulice Terezy Novákové (k tomu blíže viz dále).

Územní studie sama je ohledně dopravní situace stávající i nadcházejí velice strohá. Její závěr obsažený v článku 9 (Závěry vyplývající z územní studie) nepřináší žádné závěrečné, věcně realizovatelné a uspokojivé řešení. Pouze mluví, když uvádí např., citují: „Do jaké míry bude tato doprava zpětně ovlivňovat kvalitu života v území, bude souviset nejen s využitím území, ale také s aktuálním stavem dopravní infrastruktury a dělby dopravní práce.“

4

#### 4) Lokalita R-4 Lacinova má významnou biologickou hodnotu

4

Byl zpracován znalecký posudek na posouzení ekologické hodnoty pozemků nad ulicí Lacinovou. Bylo zaznamenáno 32 druhů ptáků, z toho 28 hnízdičích, což je na takto malé území významné. Celkově bylo zjištěno 11 zvlášť chráněných druhů živočichů. Závěr ze znaleckého posudku:  
Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je důležité ponechat území v dosavadním užívání (zahrady ,resp. ostatní plocha) a **nedovolit jeho zástavbu.**

5

#### 5) Návrh v této lokalitě nerespektuje zařazení kopce Západ' mezi součást přírodního zázemí města, mezi významné nezastavitelné vrchy

5

Kancelář architekta města Brna, MMB, v rámci návrhu územního plánu protichůdně navrhuje zařazení lokality R4 a B14 k výstavbě, ale současně dané území zařazuje jako součást přírodního zázemí města. V části ÚP nazvanou Zeleň, výslovně uvádí, že přírodní zázemí města je třeba ochraňovat, zachovat, s tím, že všechny přijímané regulativy podporují jejich ochranu. V případě krajinné zeleně, je třeba ji nechat v přírodní přirozené podobě ponechané vlastnímu vývoji. A právě pod číslem 1 označuje kopec Západ' , včetně lokality R-4 Lacinova ,jako významný nezastavěný vrch.  
Návrh územního plánu tak je v přímém rozporu s tímto konceptem.

6

#### 6) Přihlédnutí k doporučení Rady města Brna přijaté dne 22.4.2020

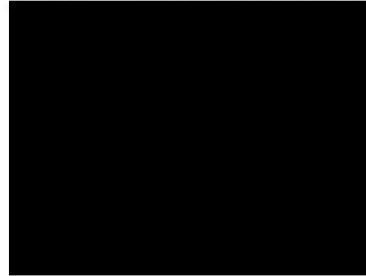
6

Ze zápisu schůze Rady města Brna č. R8/081 konaném dne 22.4.2020 je patrné stanovisko směřující k zachování charakteru stávající lokality dle dosud platného územního plánu, a to právě u změny B108/150/Z, k.ú. Řečkovice, na ul. K Západí a Lacinova.

**Výše uvedený rozsah námitek odůvodňuje závěr, že je nezbytné zachovat stávající rozsah využití lokality při zachování zemědělského půdního fondu, tj. ponechat lokalitu R4 jako stabilizovanou plochu zahrádek.**

V Brně, dne 25.6.2021

Příloha : výpis z listu vlastnictví  
posouzení ekologické hodnoty



## Informace o pozemku

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.06.2021 11:00.





## Znalecký posudek

# Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ“, nad ulicí Lacinovou



Brno 2021

výtisk č. 1



## Znalecký posudek

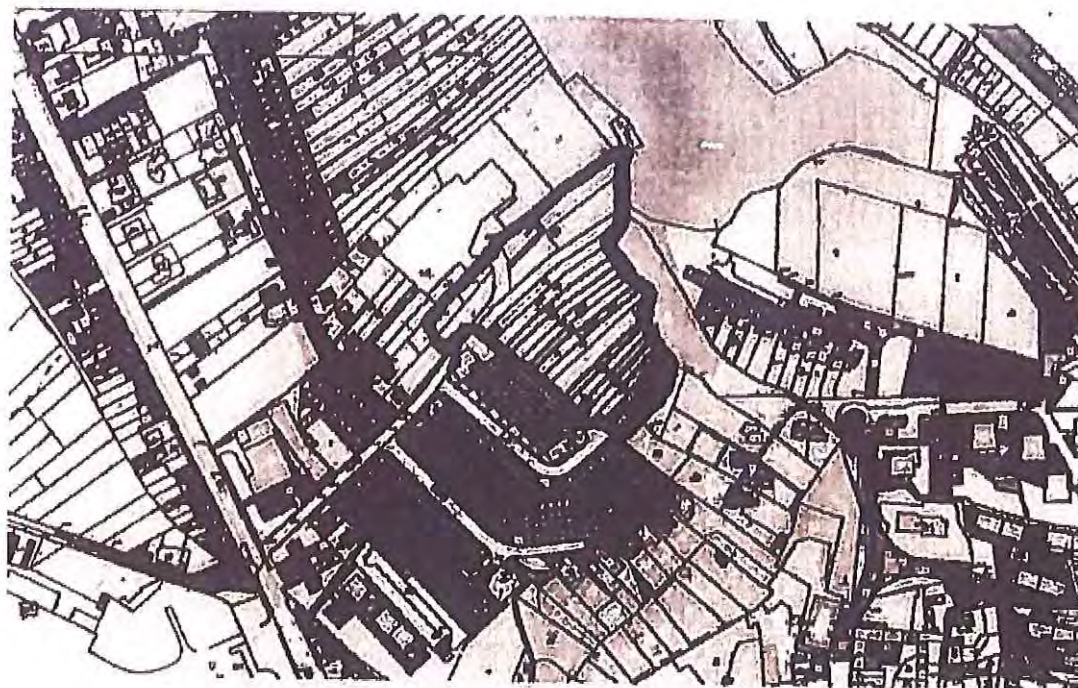
### Posouzení ekologické hodnoty pozemků zahrádkářské osady „Západ“, nad ulicí Lacinovou



Na základě objednávky [redacted] ze dne 4.5. 2021 jsem provedl zoologický průzkum v zahrádkářské osadě či kolonii Západ, nad ulicí Lacinovou (dále ZK) a pozemcích souvisejících v k.ú. Řečkovice. Jedná se o ZK v blízkosti kóty Západ o rozloze cca 2 ha. Smyslem průzkumu bylo zjistit jeho přírodní hodnotu s ohledem na jeho budoucí určení v rámci chystaného územního plánu.

Zhodnotil jsem kvalitu území z hlediska své odbornosti - to znamená výskyt obratlovců, tj. ryb, obojživelníků, plazů, ptáků a savců. Posouzení týkající se ostatních skupin (všechny druhy bezobratlých, vyšší rostliny atd.) jsem neprováděl, ani k nim nepřihlížel. Jako podklad pro posouzení jsem použil vlastní průzkumy a všechny podklady, které pro dané území existují, doložené údaje z databází apod. Vlastní průzkumy jsem prováděl v průběhu měsíce května a června 2021, pro vyhodnocení jsem využil další podklady od roku 2010 do roku 2020.

## Orientační mapka území



## Zkoumané území

Území je zahrádkářskou kolonií. Jedná se o řemenové parcely 3727/1 až 3756/1, které jsou ve vlastnictví jednotlivých fyzických osob a v naprosté většině jsou vedeny v kultuře zahrada. Celé území je obeháno plotem, který je prostupný pro většinu místních obratlovců s výjimkou srnce obecného a prasete divokého. Některé parcely uvnitř území jsou ještě odděleny samostatným plotem. Území na SV navazuje na otevřené prostranství při kótě Západ (330 m n. m.), pokryté převážně lučními společenstvy, na SZ pak na les. Zbytek tvoří sousedství rodinných domků se zahradami. Zkoumané území bylo zařazeno v návrhu ÚP do rozvojové plochy R4 - Lacinova

## Metodika

**Savci:** Průzkum drobných zemních savců byl prováděn metodou odchyty pomocí sklapovacích pastí. Pasti byly rozmístěny po deseti v rozestupu 2 až 4 m od sebe a exponovány jednu noc, pasti byly líčeny univerzální návnadou. Na daném území bylo rozmístěno celkem 20 pastí. Odchyt probíhal ve dnech 1.-2 června 2021. Pro průzkum netopýrů a vrápenců byla provedena analýza echolotem (ultrazvukovým detektorem Peterson D 230). Byla použita metoda Anděra a Horáček, 2007. Výskyt ostatních savců byl zaznamenáván metodou přímého pozorování a sledováním jejich pobytových stop (zbytky srsti, trus, uhynulí jedinci -kadavery, otisky stop v měkkém podkladu, okusy).

**Ptáci:** Byla použita metoda liniové pochůzky (Bejček a Šťastný 2001). U zastižených druhů ptáků byla vyhodnocena pravděpodobnost hnízdění dle metodiky mapování hnízdního rozšíření ptáků pro Atlas hnízdního rozšíření ptáků ([http://birds.cz/avif/atlas\\_sq\\_alloc.php](http://birds.cz/avif/atlas_sq_alloc.php)).

**Obojživelníci :** Výzkum obojživelníků byl prováděn na základě přímého odchyty a na základě fotografií pořízených zahrádkáři na lokalitě v roce 2020 a nebo dříve (od roku 2010). U obojživelníků byly dodrženy metody používané v rámci jejich standardního monitoringu organizovaného AOPK ČR (Jeřábková 2011, Jeřábková a Fischer 2015), dostupné na [www.biomonitring.cz](http://www.biomonitring.cz) a Vojar 2007.

**Plazi:** Plazi byli sledováni podle metodik Bejček a Šťastný ( 2001), Vlašín a Mikátová (2007 a 2015). Proběhlo vizuální sledování se zaměřením na vhodné mikrobiotopy (zejména místa ke slunění, okraje porostů apod.), doplněné o cílené prohledávání úkrytů a detekci jedinců.

**Kruhoústí a ryby:** Ichtyofauna předmětného území nebyla zkoumána s ohledem na to, že se zde nevyskytují trvalé vodní toky ani plochy.

V následujícím přehledu uvádím všechny zastižené druhy obratlovců. Údaje, u kterých není explicitně uvedený autor, jsou moje vlastní.

## Výsledky

### Savci:

hraboš polní (*Microtus arvalis*), odchycen 13.5.2021

myšice křovinná (*Apodemus sylvaticus*), odchycena 2.6.2021

myšice lesní (*Apodemus flavicollis*), odchycena 2.6.2021

netopýr dlouhouchý (*Plecotus austriacus*) ZCHDŽ – SO, zachycen echolotem  
11.6.2021

veverka obecná (*Sciurus vulgaris*) ZCHDŽ- O, viděna 1.6.2021

ježek východní (*Erinaceus concolor*), foto Látal, pravidelný výskyt

krtek obecný (*Talpa europea*) pobytové znaky 1.6.2021

### **Ptáci:**

bažant obecný (*Phasianus colchicus*) hnízdění prokázané

červenka obecná (*Erithacus rubecula*) hnízdění možné

drozd zpěvný (*Turdus philomelos*) hnízdění prokázané

hrdlička zahradní (*Streptopelia decaocto*) hnízdění prokázané

holub hřivnáč (*Columba palumbus*) hnízdění možné

jiříčka obecná (*Delichon urbicum*) opakovaně zastižena, nehnízdí

kos černý (*Turdus merula*) hnízdění prokázané

krahujec obecný (*Accipiter nisus*) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

krkavec velký (*Corvus corax*) ZCHDŽ – O, nehnízdí, jen přeletuje

krutihlav obecný (*Jynx torquilla*) ZCHDŽ – SO hnízdění možné

mlynařík dlouhoocasý (*Aegithalos caudatus*) hnízdění prokázané

pěnice černošedá (*Sylvia atricapilla*) hnízdění pravděpodobné

pěnkava obecná (*Frigila coelebs*) hnízdění prokázané

poštolka obecná (*Falco tinunculus*) hnízdění pravděpodobné

pěnice černošedá (*Sylvia atricapilla*) hnízdění pravděpodobné

pěnice pokřovní (*Sylvia curruca*) hnízdění pravděpodobné

rehek zahradní (*Phoenicurus phoenicurus*) hnízdění možné

- rehek domácí (*Phoenicurus ochrurus*) hnízdění prokázané
- skřivan polní (*Alauda arvensis*) hnízdění možné
- strakapoud velký (*Dendrocopos major*) hnízdění pravděpodobné
- strakapoud prostřední (*Dendrocoptes medius*) ZCHDŽ – O, 3.5.2016 (Pelánek, NDOP), hnízdění možné
- sojka obecná (*Garrulus glandarius*) hnízdění možné
- stehlík obecný (*Carduelis carduelis*) hnízdění prokázané
- sedmihlásek hajní (*Hippolais icterina*) hnízdění pravděpodobné
- strnad obecný (*Emberiza citrinella*) hnízdění možné
- sýkora koňadra (*Parus major*) hnízdění prokázané
- sýkora modřinka (*Cyanistes caeruleus*) hnízdění prokázané
- špaček obecný (*Sturnus vulgaris*) hnízdění prokázané
- vrabec domácí (*Passer domesticus*) hnízdění prokázané
- zvonek zelený (*Chloris chloris*) hnízdění prokázané
- zvonohlík zahradní (*Serinus serinus*) hnízdění pravděpodobné
- žluna zelená (*Picus viridis*) hnízdění možné

#### **Obojživelníci:**

- ropucha obecná (*Bufo bufo*) ZCHDŽ – O, nález dne 19.5.2020
- rosnička zelená (*Hyla arborea*) ZCHDŽ – SO, hlas 9.6.2021

#### **Plazi:**

- ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021

slepýš křehký (*Anguis fragilis*) ZCHDŽ – SO, 2.5.2015 (Sychra, NDOP), 11.6.2021 (RK vl. nález)

užovka hladká (*Coronella austriaca*) ZCHDŽ – SO, pravidelný výskyt v průběhu června 2021, odchyt 1.6.2021

## Závěry

Území ZK je ekologického hlediska velmi hodnotné. Na příkladu obratlovců lze ukázat, že toto území má hodnotu samo o sobě, ale především v širších souvislostech ostatních drobnějších přírodních území na SV, S a SZ kolem kóty Západ. Zahrádky tvoří směs různých typů hospodaření od zcela intenzivního pěstování ovoce a zeleniny za pomoci pesticidů a umělých hnojiv přes hospodaření téměř podle regulí přírodních zahrad či ekologického zemědělství až k zcela extenzivnímu využití jako rekreační plochy se soliterními stromy a jednou či dvakrát ročně sekaným trávníkem. Tato mozaika je velmi výhodná pro velké spektrum druhů, včetně druhů zvláště chráněných. Bylo zde zaznamenáno 32 druhů ptáků, z toho 28 hnízdících, což je na takto malé území významné. Z unikátních druhů bych vyzvedl především výskyt krutihlava obecného a prokázané hnízdění mlynářka dlouhoocasého. Z plazů je důležitý výskyt silně ohrožené užovky hladké. Celkově bylo v území zjištěno 11 ZCHDŽ.

Z pohledu ochrany biodiverzity (biologické rozmanitosti) je důležité ponechat území v dosavadním užívání (zahrady, resp. ostatní plocha) a nedovolit jeho zástavbu.

### Znalecká doložka

Tento posudek jsem podal jako soudní znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně SPR 1020/88, pro základní obor ochrana přírody, odvětví zoologie. Znalecký úkon je zapsán pod číslem znaleckého deníku. Posudek byl vydán v jednom exempláři (jeden nečíslovaný pro archiv znalce). Posudek má 9 číslovaných stran.



17. 6. 2017

soudní znalec v oboru ochrana přírody, specializace zoologie

### Literatura:

Anděra M., Horáček I., 2005 : Poznáváme naše savce. Sobotales Praha, 327 s.

Bejček K. a Šťastný V., 2001 : Metody studia ekosystémů. Skripta LF ČZU v Praze. Lesnická práce 110 s.

Gaisler, J., Chytil, J., Vlašín, M., 1990 : The Bats of S-Moravian lowlands over thirty years. Acta Sc. Nat. Brno 24 (9): 1-50

Gent T., & Gibson, S., eds. 1998 : Herpetofauna Workers Manual. Peterborough: Joint Nature Conservation Committee.

Chobot K. & Němec M., [eds] 2017 : Červený seznam ohrožených druhů České republiky -Obratlovci, Příroda č. 34

Vojar J., 2007 : Ochrana obojživelníků: ohrožení, biologické principy, metody studia, legislativní a praktická ochrana. Doplněk k metodice č. 1 Českého svazu ochránců přírody



Vlašín M., Mikátová B., 2007: Metodika sledování výskytu plazů v České republice. ČSOP Veronica, Brno, 39 s.

Vlašín M., Mikátová, B. 2015: Terénní výzkum plazů dostává ustálenou podobu (Standardizovaná metoda bodového transektu pro plazy), ZOO Report Profi, březen 2015, s. 3-4 (anglická a česká verze)

Wilson D. E., Cole F. R., Nichols J. D., Rudran R. & Foster M. S. (eds.) 1996: Measuring and Monitoring Biological Diversity: Standard Methods for Mammals. Smithsonian Institution Press, Washington and London, 409 s.

### Jiné podklady:

<https://ceson.org/monitoring.php>

Dlouhodobý monitoring netopýřích populací, Příloha 3 - Detektoring (sledování pomocí ultrazvukových detektorů)

Směrnice 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

Směrnice Rady Evropských společenství ze dne 2. dubna 1979 o ochraně volně žijících ptáků (79/409/EHS)

### Použité zkratky

ZCHDŽ zvláště chráněné druhy živočichů (dle vyhlášky 395/92 Sb.)

KO kriticky ohrožený

SO silně ohrožený

O ohrožený

NDOP nálezková databáze ochrany přírody

RK road kill (nález mrtvého jedince na silnici/cestě)

in lit - písemná zpráva

S, J, V, Z - světové strany (sever, jih, východ, západ)

ÚP – územní plán



RNDr. Mojmír Vlašín

RNDr. Mojmír Vlašín

RNDr. Mojmír Vlašín

## **MMB/0333406/2021**

### **Námítka č.1**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Součástí nového ÚP je i Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), které u rozvojových lokalit provedlo posouzení vlivů zastavitelných ploch na i na krajinu, krajinný ráz, včetně doporučení pro naplňování zastavitelných území.

Předmětem projednání byl Návrh nového územního plánu v rozsahu stanovených regulativů prostorového uspořádání pro vymezenou funkční plochu, ÚP nerozhoduje o konkrétním způsobu zástavby (tj. o umístování jednotlivých staveb na konkrétně vymezených stavebních pozemcích); SEA reaguje na obsah a rozsah regulací přípustných na úrovni územního plánu. Rozvojovou lokalitu R-4 toto posouzení nehodnotilo jako lokalitu s podstatným negativním vlivem na krajinný ráz (viz kap. A.5.6, A.7.8.). Premisa podatele o vlivu na krajinný ráz tím nebyla v rámci Vyhodnocení vlivů na ŽP (SEA) zjištěna.

Navíc došlo po veřejném projednání k redukci rozsahu původní lokality R-4 pouze na území nad ulicí Lacinova. Tím byl i vliv na oblast návrší Západ' eliminován, zastavitelné plochy se nyní nedostávají do oblastí vymezené ve výkrese č. 5.0 jevem "přírodní zázemí v zástavbě". K redukci či odstranění lokality R-4 z návrhu ÚP není ve vztahu ke krajinnému rázu důvod.

### **Námítka č.2**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Z pohledu tvorby každého územního plánu je nutné zohlednit dynamičnost tohoto procesu, který plyne, mimo mnoho jiných faktorů, také z volebního cyklu, kdy se i postoje samosprávy mohou měnit. Mimo mnoho jiných faktorů do procesu také vstupuje odborný názor zpracovatele, který může být odlišný od postojů jiných aktérů. V daném případě vycházely pokyny z výsledků vyhodnocení veřejných projednání tzv. Konceptu, přičemž odchýlení se od některých pokynů bylo zhotovitelem odůvodněno, následně v procesu byly uplatněny další požadavky, které mohly způsobit, že pokyny preferované řešení bylo následně upraveno či opuštěno.

### **Námítka č.3**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Zatížení navazujícího území a stávající komunikační sítě nově generovanou dopravou byla prověřena v ÚS jako možná. Potřeby na dopravu včetně dopravy v klidu byly ověřeny a navrženy v ÚS v parametrech dle ČSN. Konkrétní řešení dopravy v klidu v lokalitě bude předmětem v rámci územních řízení ve vazbě na konkrétní potřeby a zatížení území.

Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navrženy rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.

Organizace dopravy a opatření pro zlepšení stavu využívání komunikací není věcí obsahu územního plánu, je věcí věcně příslušného odboru dopravy MMB.

### **Námítka č.4**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Svoji biologickou hodnotu má každé přírodní zázemí, svoji hodnotu má samozřejmě o kopec Západ'. Zalesněná část kopce je plochou lesa; k zastavení nebyla prověřena a není zde změna využití sledována. ÚS Lacinova - K Západu prověřila stavební využití části kopce,

využívaného pro zahrádky; ověřila komplexnost návrhu stavebního využití, soulad s cíli a úkoly územního plánování, proto řešení z ÚS nový ÚP převzal jako cílové řešení do lokality R-4. Na základě projednání návrh v 06/2020 byly navržený rozsah lokality R-4 a využití pro rozvoj bydlení redukovány. Lokalita R-4 zůstane vymezena.

#### **Námítka č.5**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Návrh ÚP vymezuje ve výkrese č. 5.0 Principy uspořádání krajiny, schéma v m 1:25.000, nad oblastí kopce Západ' jev nazvaný "přírodní zázemí v zástavbě". Jde o jeden z principů uspořádání krajiny pro zajištění hlavních krajinných hodnot.

S pojmy "přírodní zázemí města" a "významný nezastavěný vrch" výroková část nového ÚP nepracuje. Podatel neuvádí konkrétně, odkud použité informace čerpá; nový ÚP neobsahuje část vyloženě nazvanou "Zeleň".

V textové části návrhu ÚP, kap. 5.2 Principy uspořádání krajiny, je popsán tento překryvný jev s tím, že k jeho vymezení dochází i nad stavebními plochami v hlavním výkrese. Rozsah nezbytné ochrany přírodního zázemí kopce Západ' byl prověřen v podrobnějším podkladu - Územní studii Lacinova - K Západí (2018), která sloužila pro návrh ÚP v oblasti původní celé lokality R-4 projednávané v 06/2020. Po úpravě návrhu pro opakované veřejné projednání v 06/2021 došlo k redukci navrženého stavebního využití, jev přírodní zázemí v zástavbě zasahuje do ploch zahrádek s vymezenou územní rezervou.

Vymezení jevu ve výkrese 5.0 nebylo a není v konfliktu s obsahem výkresu hlavního, námítce nelze vyhovět.

#### **Námítka č.6**

##### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

##### **Odůvodnění:**

Pořizovatel v souladu se stavebním zákonem vyhodnocuje výsledky každého veřejného projednání ve spolupráci s určeným zastupitelem, v tomto období radním pro územní plánování. Současně ve spolupráci s ním se potvrzuje i výsledná podoba návrhu pro projednání. V rámci této spolupráce jsou zohledňovány veškeré relevantní informace.

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333683/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: lí/sv:



mmh1ec7d2f560a

489  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje  
Kounicova 67  
601 67 Brno

## NÁMITKA

<b>NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD:</b> Nástavba objektu č.p. 577, k.ú. Kohoutovice		<b>UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB</b> opakované veřejné projednání	
<b>Identifikační údaje podatele</b>			
<b>právnícká osoba</b>			
Jméno, příjmení / Název společnosti	Lazecká Realitní s.r.o.		
Datum narození/ Identifikační číslo	023 91 244		
Trvalé bydliště/ sídlo	Na Letné 105/5, Lazce, 779 00 Olomouc		
E-mail: sramek.advokat@volny.cz		tel. č. 775 733 166	
Jsem - nejsem*) občan města Brna			
Jsem - nejsem*) vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou katastrální území Kohoutovice parc. č. 1718; 2101			
<b>Upřesnění obsahu námítky (území, ke kterému se vztahuje námítka)</b>			
Městská část	Brno Kohoutovice		
Katastrální území	Kohoutovice		
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Parc. č. 1718 součástí pozemku je stavba č.p. 577 a parc.č. 2101, vše zapsáno na LV 967, adresa Libušina tř. 577/17		
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)			
<b>Text námítky včetně ZDŮVODNĚNÍ</b>			
K podání jsou přiloženy přílohy: NE počet příloh 0 celkový počet stran všech příloh 0			
<b>Podávám námítku k upravenému Návrhu územního plánu.</b>			
<b>stav věci:</b>			
K původnímu návrhu jsem podal námítku dne 9.6.2020, následně jsem obdržel odpověď ze dne 21.8.2020, že k mé námítce bylo přiřazeno č.j. MMB/0238373/2020 (identifikátor)			
Kód plochy před upravením Návrhu územního plánu (r.2020) W/v3 Kód plochy po úpravě Návrhu územního plánu (r.2021) W/v4			
V upraveném Návrhu územního plánu bylo vyhověno v parametru výšky stavby, ale kód plochy W (plocha komerční vybavenosti) zůstal původní. S celkovou výškou stavby po úpravě souhlasíme v4			

(výška 9-22m s lokální dominantou 40m).

Podávám tedy námitku ke kódu plochy W (plocha komerční vybavenosti), kterou navrhuji změnit na kód plochy C (plocha smíšená obytná), tak jak je např. navrženo u navazujícího objektu naproti přes čtyřproudou komunikaci, objekt č.p. 579 k.ú. Kohoutovice, adresa Libušina tř. 2

**Námi navržený kód plochy je tedy C/v4**

V objektu respektujeme ponechání podílu komerce, ale současně bychom chtěli objekt rozšířit o bytovou výstavbu. Cílem je pak zkvalitnění stávajícího objektu, který by optimálně plnil, případně ještě rozšířil funkci občanské vybavenosti pro místní občany v kombinaci s bydlením. Současně se aktivně zapojíme do spolupráce s MMB a ÚMČ Brno Kohoutovice na zlepšení infrastruktury města podle připravovaných Zásad pro spolupráci s investory.

Starosta ÚMČ Brno Kohoutovice byl s plánovaným záměrem seznámen.

V Olomouci dne 25.6.2021

Podpis: ...  .....

*\*nehodící se škrtněte*

**MMB/0333683/2021**

**Námitka**

**Výrok:**

*Námitce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*Shodně s jako přístupem k vypořádání daného požadavku v předešlém veřejném projednání lze konstatovat, že vzhledem ke stavu využití území, které je v platném ÚPmB vymezeno jako plocha SO není požadavku na změnu využití území nutné vyhovět, protože již platný ÚPmB umožňuje městotvorné mísení funkcí bydlení a obchodu a služeb a plocha W je určena rovněž k mísení funkcí nebytových a bytových. Podíl bydlení je tedy stávajícím ÚPmB předpokládán a dle metodiky nového ÚPmB tomuto vymezení vyhovuje shodně plocha W.*

490



## NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

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

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Jméno a příjmení/  
název společnosti

Došlo dne: 25-06-2021

Datum narození/  
Identifikační číslo

Č.j. MMB: 0333706

Příl: .....

Trvalé bydliště/  
sídlo

Jsem - ~~nejsem~~\* občan města Brna

Jsem - ~~nejsem~~\* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby  
v ploše dotčené navrhovanou změnou  
Katastrální území Sadová par. č.:

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky

■ K textové části

■ Ke grafické části

■ K procesu pořizování

Městská část

Královo pole

Katastrální území

Sadová

Parcelní čísla pozemků  
Brno, k. ú. Sadová, Zaječí hora  
(adresa, doplňující popis lokality)

### Text námítky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Přílohy

ne ~~ano~~\* celkový počet stran: 1

I.

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

Pořizovatel neimplementoval v upraveném návrhu Územního plánu města Brna námítky dotčených vlastníků ohledně shora uvedené lokality. Je-li dotčeným vlastníkům známo, byla blíže prověřována pouze možnost změny této lokality na plochu pro bydlení, která byla vyhodnocena jako nevhodná z důvodu nedostatečné infrastruktury, nicméně tento důvod nebrání úpravě na plochu rekreace „R/v2“ se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m<sup>2</sup>, přičemž tato změna je vhodná a potřebná z níže uvedených důvodů.

II.

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

Shora popsanému využití pozemků odpovídá také jejich faktická podoba, z níž je zřejmé, že v převážné míře slouží pozemky pro individuální rekreaci, přičemž **převažuje nezemědělský charakter tohoto využití**. Většina vlastníků má na svém pozemku vybudováno zázemí pro rekreaci v podobě budov k individuální rekreaci. V příslušné lokalitě se historicky nachází větší množství povolených staveb rekreačních budov o výměřích značně přesahujících 25 m<sup>2</sup>. Pozemky v této lokalitě zpravidla přesahují plochu 1000 m<sup>2</sup>.

Neexistuje přitom žádný důvod, proč by již historicky existující rekreační oblast Sadová – Zaječí hora měla být formálně pouhou zahrádkářskou kolonií s přípustnými stavbami do 25 m<sup>2</sup>. Dotčení vlastníci považují za chybu stávajícího územního plánu, že tento nereflektoval historicky existující stav funkčního využití a existující zástavby v lokalitě a že tato plocha byla neuváženě zahrnuta mezi „zahrádky“ s regulativem výstavby do 25 m<sup>2</sup>, přičemž plochu 25 m<sup>2</sup> nelze v současné době považovat za dostatečnou pro stavby sloužící k individuální rekreaci.

# NÁMITKA/PŘIPOMÍNKA

## Text námítky/ připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Ze zpracované územní studie „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna“ vyplývá, že jako „zahrádkářská lokalita ZL“ by měly být nadále označeny takové lokality, kde z hlediska stavebního využití převládají drobné stavby a přístřešky, sloužící převážně k uskladnění zahrádkářských potřeb a zajišťující pouze základní servis pro pěstitele, nesloužící primárně k rekreaci. Na většině plochy lokality by mělo převládat maloplošné pěstování zemědělských plodin. Pozemky jednotlivých uživatelů jsou v zahrádkářských lokalitách relativně malé (do 500 m<sup>2</sup>) a často nejsou vzájemně odděleny plotem, při častém využití společného oplocení zahrádkářské „osady“.

Citované znaky zahrádkářské lokality Zaječí hora nespĺňuje. Z citované územní studie totiž vyplývá, že plochy „I“ v k.ú. Sadová obsahují celkem 144 staveb do výměry 25m<sup>2</sup> a 173 staveb převyšujících tuto výměru, ve 30 případech dokonce přes 80 m<sup>2</sup>. Konkrétně lokalita č. 270 (v k.ú. Sadová nejrozsáhlejší) obsahuje celkem 123 staveb do výměry 25m<sup>2</sup> a **140 staveb převyšujících tuto výměru, ve 25 případech dokonce přes 80 m<sup>2</sup>** Je tedy zřejmé, že nezemědělský charakter převažuje a že jde ve skutečnosti o „chatovou lokalitu“ s rekreačními chatami na pozemcích zpravidla přes 1000 m<sup>2</sup>.

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

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

### III.

**Stav územního plánu odporující reálnému stavu v lokalitě má dalekosáhlé negativní důsledky** pro vlastníky nemovitostí a komplikuje řádné využívání nemovitostí, a to přes to, že návrh Územního plánu města Brna počítá s tím, že stávající povolené stavby přesahující regulativ budou nadále považovány za přípustné. Například s ohledem na stáří a stav některých nemovitostí se ukazuje, že by pro vlastníky bylo nejvhodnějším řešením nahrazení původních staveb novými konstrukcemi. To však územní plán nepřipouští. Vlastníci tak nemají jiné východisko, než existující staré a nevyhovující budovy nákladně udržovat, byť by bylo ekonomičtější či ekologičtější tyto stavby nahradit novostavbou z moderních materiálů. Pro zbývající vlastníky nemovitostí v lokalitě se jeví regulativ výstavby do 25 m<sup>2</sup> jako bezdůvodně **diskriminační** oproti vlastníkům, kteří na sousedních pozemcích mají historicky povoleny stavby tento regulativ mnohonásobně přesahující. Nezařazení lokality mezi rekreační plochy „R“, dále **komplikuje vytváření odpovídajícího a bezpečného zázemí pro rekreaci v kvalitním přírodním prostředí**, což je stav, který je v rozporu s veřejným zájmem i s principy, které stanoví návrh Územního plánu města Brna pro plochy rekreace.

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

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

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

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

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

### IV.

Tímto dotčení vlastníci z důvodu ochrany svých vlastnických práv i veřejného zájmu navrhují, aby shora označené plochy „I“ v lokalitě Sadová – Zaječí hora byly změněny na plochy „R/v2“ se stavbami pro rodinnou rekreaci do 80m<sup>2</sup> (s výškou 3-10 m), popřípadě „R/v1“ (s výškou 3-7 m).

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

V: Brně Dne: 25.6.2021

Podpis: 



## **MMB/0333706/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

Námítce se nevyhovuje.

#### **Odůvodnění:**

Podatel námítky nesouhlasí s vymezením stabilizované plochy zahrádek (I) v lokalitě Zaječí hora v k.ú. Sadová, kde se zároveň nachází pozemek par. č. 521, k.ú. Sadová, který je v jeho vlastnictví. Podatel navrhuje změnu na plochu rekreace („R/v2“ případně „R/v1“) se stavbami pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou do 80 m<sup>2</sup>. Podatel dále navrhuje, aby celá lokalita byla označena jako rekreační oblast.

Předmětná lokalita Zaječí hora je dle platného ÚPmB součástí stabilizované nestavební-volné plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu, kde jsou mimo jiné přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup> včetně verand, vstupů a teras, s obestavěným prostorem části stavby nad upraveným terénem, který nesmí překročit 110 m<sup>3</sup>. Dotčená lokalita není součástí žádné rekreační oblasti, vymezené platným ÚPmB.

V Konceptu nového ÚPmB (2011) je předmětná lokalita ve všech třech variantách prověřena a navržena jako součást stabilizované plochy zahrádek – plochy výhradně se stavbami pro rodinnou rekreaci a není součástí žádné vymezené rekreační oblasti.

Předmětná lokalita byla dále prověřena územní studií Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna (Ing. arch. Zbyněk Pech, Ing. arch. Jiří Fixel, atelier ERA, sdružení architektů Fixel a Pech, 2018), která byla schválena dne 26.09.2018 jako územně plánovací podklad pro nový ÚPmB a případné změny ÚPmB a je evidovaná v iLAS: 55587404 (dále jen ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna). V analytické části je předmětná lokalita vyhodnocena dle skutečného stavu v území jako zahrádkářská lokalita č. 270 – plochy s objekty pro individuální rekreaci. V návrhové části ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna je předmětná lokalita navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek se zahradními chatami (IZCH), kde by byla mimo jiné přípustná rekonstrukce, dostavba a výstavba nových zahradních chat (objektů pro individuální rekreaci charakteru zahradních chat) o celkové zastavěné ploše max. 25 m<sup>2</sup>, přičemž obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m<sup>3</sup>. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna vyhodnotila i dopravní a technickou infrastrukturu: „Dopravní obsluha – přístupové účelové komunikace cca 2-3 m, vnitřní komunikace cca 3 m, část bez pozemku. Technická infrastruktura – kanalizace – podrobné řešení celé lokality, napojení na veřejnou kanalizaci finančně náročné. Technická infrastruktura – voda – spodní část napojení na veřejný vodovod, nízká ekonomická náročnost, další část ATS, dále pak ekonomicky neřešitelné.“ Předmětná lokalita není vyhodnocena jako vhodná pro plochy rekreace s rekreačními objekty (IRCH) nebo plochy s objekty pro rekreaci pobytovou rodinnou (IRR).

Zpracovatel vycházel při zpracování Návrhu nového ÚPmB z Pokynů pro zpracování Návrhu územního plánu města Brna, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018, a dalších aktuálních podkladů; v tomto případě zejména z výše zmíněné ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna. ÚS Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna potvrdila řešení Konceptu nového ÚPmB na území lokality Zaječí hora pro účel využití - plochy zahrádek a toto řešení Návrh nového ÚPmB převzal. Proto je předmětná lokalita v Návrhu nového ÚPmB navržena jako stabilizovaná plocha zahrádek (I) a není součástí žádné z vymezených rekreačních oblastí.

V závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.3.3.14 PLOCHY ZAHRÁDEK - I je uvedeno následující:

„Podmínky využití ploch zahrádek

- Hlavní je využití pro individuální rekreaci formou zahrádkaření.
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
- Podmíněně přípustné využití není stanoveno.
- Nepřípustné je využití pro bydlení.

#### Umístění staveb

Plochy zahrádek nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby:

- zahradní chaty, které mohou být podsklepené (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Šíroká) a mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu stavby do 40 m<sup>2</sup> (v rekreační oblasti Přehrada do 50 m<sup>2</sup>); zahradní chaty nelze stavebně spojovat proti smyslu stanovené prostorové regulace,
- příslušenství těchto staveb za podmínky, že je objemově adekvátní typově přiměřenému příslušenství hlavní stavby [např. kůlna, bazén (mimo území kulturní památky hradisko v Obřanech a pohřebiště Šíroká), altán apod.] a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně,
- stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace a občanské vybavení, sloužící danému území, za podmínky, že záměry jsou objemově přiměřené přípustné zástavbě v území a že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.

Podmínkou pro umísťování veškerých staveb (včetně oplocení) v plochách zahrádek je zohledňování a zlepšování prostupnosti v území; tam, kde zlepšování prostupnosti není možné nebo důvodné (dostatečná šířka komunikace, stávající kvalitní průchodnost území) alespoň zachování dosavadní prostupnosti.

#### Zastoupení zeleně v plochách zahrádek

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu v plochách zahrádek je stanoveno v rozsahu 80 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru.“

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětná lokalita Zaječí hora je dlouhodobě prověřena pro využití jako plocha zahrádek s objekty pro individuální rekreaci – zahradními chatami. Předmětná lokalita je prakticky obklopena lesními komplexy. V rámci koncepce uspořádání krajiny (Návrh nového ÚPmB) tvoří předmětná lokalita Zaječí hora přírodní zázemí v krajině, které je charakteristické mimořádnými kulturními a krajinnými hodnotami a je vymezené za účelem ochrany území před nepřiměřeným stavebním rozvojem, kterým by bezpochyby bylo umísťování staveb pro hromadnou nebo rodinnou rekreaci o zastavěné ploše až 80 m<sup>2</sup> a při výškové úrovni zástavby až 7 m nebo dokonce až 10 m (specifikace výškové úrovně zástavby 1, případně 2) v celé ploše předmětné lokality Zaječí hora (cca 58 ha).

Navržené řešení vychází vstříc zvyšujícím se požadavkům na individuální rekreaci a obecně na trávení volného času. Byla zvýšena přípustná zastavěná plocha staveb – zahradních chat z 25 m<sup>2</sup> až na 40 m<sup>2</sup> (tento typ staveb je zapisován do katastru nemovitostí ve způsobu užívání stavby jako stavba pro rodinnou rekreaci, viz. Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů), přičemž je možná i výstavba objemově adekvátního příslušenství, např: kůlna, bazén, altán, při dodržení stanovených podmínek. To umožňuje trávit volný čas nejen zahrádkařením v doslovném významu (pěstování zeleniny a ovoce na záhonech, případně v sadu, který se vyznačuje zároveň větší plochou pozemku, obvykle přes 1000 m<sup>2</sup>), ale i jinými formami trávení volného času, například koupání, slunění, odpočinek, relaxace, aktivity jako hry dětí, případně procházky, cyklistika nebo běžkování v okolí. Územní plány obecně neregulují takovéto detaily užívání území, stejně tak jako neregulují interiérové vybavení objektů pro individuální rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci – zahradní chata o zastavěné ploše 40 m<sup>2</sup>, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a adekvátním příslušenstvím je schopna poskytovat dostatečné zázemí pro zahrádkaření i pro výše zmíněné individuální formy rekreace pro jednotlivce, případně pro rodinu s dětmi.

Plochy rekreace se specifikací "R" jsou na území města vymežovány pouze výjimečně, a to v rekreačních oblastech, např. v rekreační oblasti Přehrada, Mariánské údolí – Říčky anebo na území bývalých rekreačních oblastí, kde tomu odpovídá již stávající převažující stav v

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

Z výše uvedených důvodů nelze vyhovět požadavkům podatelů. Předmětnou lokalitu Zaječí hora nelze vymezen jako novou rekreační oblast a nelze ji zařadit do ploch rekreace (R) se stavbami pro rodinnou rekreaci, které mohou mít zastavěnou plochu stavby až 80 m<sup>2</sup>.

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

Problematiku stávajících legálních staveb, které dle regulativů Návrhu nového ÚPmB neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, Návrh nového ÚPmB upravuje následujícím způsobem:

V připravovaném Návrhu nového ÚPmB, který je zpracován v měřítku 1:10 000 dochází k tomu, že převážná většina malých ploch je integrována (pohlčena) do sousedních funkčních ploch s větší výměrou. Zpracovatel stanovil minimální velikost plochy RZV na 0,5 ha (5 000 m<sup>2</sup>). Ve výjimečných případech, pokud si to vymezení a koncepce Územního plánu vyžaduje, jsou zobrazované plochy RZV menší. Takto zvolená velikost ploch RZV vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Plochy menší než 5 000 m<sup>2</sup> jsou vymezeny s ohledem na zobrazování v územním plánu a podrobnosti popisu obvykle jen v případech nutnosti samostatného vymezení menší plochy (např. plochy plní významnou funkci). Pokud tvoří plochu podměrečnou, tj. menší než 0,5 ha, jsou zpravidla integrovány do jiných ploch RZV s jiným využitím.

Toto se v praxi dotklo například právě legálních staveb rodinných domů nebo legálních větších staveb pro rodinnou rekreaci, které byly v minulosti umístěny v území určeném pro využití jako zahrádka (funkční plochy s objekty pro individuální rekreaci na zemědělském půdním fondu dle platného ÚPmB) a v Návrhu nového ÚPmB jsou vymezeny jako stabilizované plochy zahrádek (I).

V souladu s výše uvedeným je pro obdobné případy v Závazné textové části Návrhu nového ÚPmB v kapitole 6.2. Obecné podmínky využití území uvedeno následující:

„Při vymezení ploch ve stanoveném měřítku nutně dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlčení) odlišných jevů v území (zejména u stabilizovaných ploch); tato integrace se z hlediska jevů, se kterými pracuje územní plán, týká především:

- struktury zástavby,
- výšky zástavby,
- způsobů využití území.“

*S integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, je třeba pracovat mimo jiné následujícím způsobem:*

*„Jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území), legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu, neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití základní plochy, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné. Záměry na změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití) a doplňkové stavby ke stavbě hlavní jsou podmíněně přípustné za podmínky, že bud'*

*- nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo*

*- není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně.*

*Jestliže bylo do doby účinnosti tohoto územního plánu vydáno územní rozhodnutí (popř. jiný správní akt, kterým je stavba nebo záměr umísťován nebo povolován), ke kterému bylo vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování o souladu s územně plánovací dokumentací, jsou tyto záměry přípustné. To neplatí, pokud dojde ke zrušení podkladového stanoviska úřadu územního plánování opravnými či jinými přezkumnými postupy. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.“*

*Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná lokalita Zaječí hora byla a je z územně plánovacího hlediska dlouhodobě určena pro individuální rekreaci, zejména formou zahrádkaření, nelze Návrh nového ÚPmB označit za diskriminační a nedochází k poškození vlastníků nemovitostí v této lokalitě.*

*Na základě výše uvedeného lze dále konstatovat, že nedochází k poškození vlastníků staveb, protože stávající legální stavby, které nejsou v souladu s regulativy předmětné stabilizované plochy zahrádek (I), z důvodů jejich integrace do plochy zahrádek (I), budou v území přípustné a budou přípustné i změny těchto legálních staveb za stanovených podmínek. Tedy bude možná řádná údržba těchto staveb.*



## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

mmh1e7d7f5629

NÁZEV PROJEDNAVANE ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 25-06-2021

Č.j. MMB: 0333 714

Příl: .....

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail: -

tel. č.-

Jsem - občan města Brna

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

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

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

Městská část

Brno-Žebětín

Katastrální území

Žebětín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. podíl 1/2

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Zn-12

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno-Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určeny k/jako:

#### I. Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov)

plocha: zastavitelná (V/-/h)

způsob využití: s rozdílným způsobem využití (RZV): V

struktura zástavby: plocha veřejné vybavenosti

specifikace způsobu využití: veřejné pohřebiště

Požaduji A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

Námitka – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově

navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornici (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce“ a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště“ (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síň, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

**V této lokalitě požadují zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.**

#### **Odůvodnění:**

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): „*Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...*“, přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem“ na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny“, které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medláňkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno<sup>1</sup>: „*Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou,*“ uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno.“

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybědnout jednotlivé MČ k vytípkování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebiště do blízkosti sídelních míst.

(5) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 dále uvádí, že (citujeme): „*Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany“....a dále... „V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován“.*

Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany

<sup>1</sup> <https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti> (22. října 2019, 16:31, Brno, Jana Holubová)

odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.


Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavění půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

(6) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(7) Dotčená lokalita je dlouhodobě zemědělsky obhospodařována. Uvedené pozemky, stejně jako pozemky ostatních vlastníků zde, jsou předmětem pachtovní smlouvy uzavřené s akciovou společností, které tyto pozemky slouží k rostlinné i živočišné výrobě. Změna využití těchto pozemků je v rozporu s naším záměrem a vůlí užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím.

(8) Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde k zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje na pozemcích města Brna.

V Brně dne 20.6.2021

Podpis:  .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333714/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1. 9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.*





## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Fyzická osoba/právnícká osoba

Datová zna: 25-06-2021

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail: -

tel. č. -

Jsem - občan města Brna

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

katastrální území ..... Žebětín .....

parc. č. ....

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

Městská část

Brno-Žebětín

Katastrální území

Žebětín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. ....

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Zn-12

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno-Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určeny k/jako:

**I. Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov)**

plocha: zastavitelná (V/-/h)  
způsob využití: s rozdílným způsobem využití (RZV): V  
struktura zástavby: plocha veřejné vybavenosti  
specifikace způsobu využití: veřejné pohřebiště

**Požaduji A – plocha zemědělská** (ponechat stávající využití)

**Námítka – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:**

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově

navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornici (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce“ a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště“ (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

V této lokalitě požadují zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.

#### **Odůvodnění:**

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): „*Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...*“, přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem“ na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zezeň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny“, které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zezeň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medláňkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno<sup>1</sup>: „*Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou,*“ uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno. “

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybidnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebišť do blízkosti sídelních míst.

(5) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 dále uvádí, že (citujeme): „*Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany*“...a dále... „*V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován*“.

Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany

<sup>1</sup> <https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti> (22.

října 2019, 16:31, Brno, Jana Holubová)

zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.

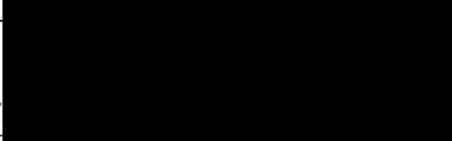
Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavení půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

(6) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětina v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(7) Dotčená lokalita je dlouhodobě zemědělsky obhospodařována. Uvedené pozemky, stejně jako pozemky ostatních vlastníků zde, jsou předmětem pachtovní smlouvy uzavřené s akciovou společností, které tyto pozemky slouží k rostlinné i živočišné výrobě. Změna využití těchto pozemků je v rozporu s naším záměrem a vůlí užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím.

(8) Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde k zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje na pozemcích města Brna.

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: .....  .....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333724/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1. 9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.*

Statutární město Brno

Doručeno: 25.06.2021

MMB/0333738/2021

listy: přílohy: 1

druh: li/sv:



mmb1es7d2f5641

475  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

Odbor územního plánování a rozvoje

Kounicova 67

601 67 Brno

DS

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení/  
Název společnosti

Společenství vlastníků jednotek domu Majdalenky  
č.or.21,23,25/č.p.855

Datum narození/  
Identifikační číslo

262 81 163

Trvalé bydliště/  
sídlo

Majdalenky 855/25, Lesná, 638 00 Brno

E-mail:

tel. č.

Jsem - nejsem\* občan města Brna (\*)

Jsem - nejsem\* vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou  
katastrální území ..... parc. č. .... (\*)

(\*) Výše specifikované společenství vlastníků jednotek je osobou odpovědnou za správu bytového domu č. pop. 855, na adrese Majdalenky 21,23,25, Brno – Lesná, postaveného na pozemcích parc. č. 902/132, 902/142, 902/145, 902/146 a 902/147 a pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob – členů tohoto společenství vlastníků jednotek. Statutárním zástupcem (předsedou společenství vlastníků) je družstvo NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo.

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

Městská část

Brno - sever

Katastrální území

Lesná

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

Bytový dům č. pop. 855 na adrese Brno, Majdalenky 21, 23, 25,  
postavený na pozemcích parc. č. 902/132, 902/142, 902/145, 902/146  
a 902/147, vše katastrální území Lesná, obec Brno.

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Le-5 Majdalenky-západ

### Text námitky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

počet příloh: 0 celkový počet stran všech příloh: 0

Podáváme tímto námitky proti jakékoliv výstavbě v lokalitě Le-5 Majdalenky - západ navrhované pro nový Územní plán města Brna.

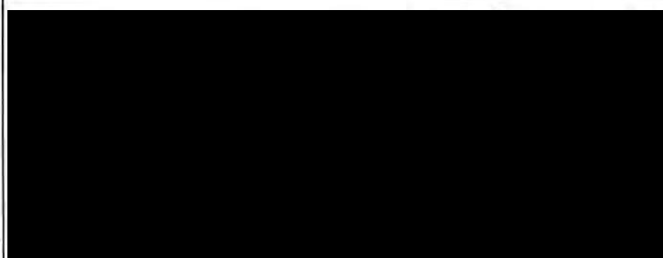
#### **Odůvodnění:**

- 1) Jedná se o plán na další nežádoucí zahuštění zastavěnosti okolí původního sídliště Lesná. Již v dnešní době je průjezd ulicí Majdalenky směrem k ulici Seifertova kapacitně nedostačující a zvýšení počtu rezidentů, popř. zaměstnanců, v oblasti Majdalenky - západ tak není ve prospěch stávajících obyvatel.
- 2) Již stávající výstavba navazující na původní, koncepčně řešené sídliště Lesná, neplní charakter uvedený v návrhu územního plánu, kde je lokalita vyzdvihována jako sídliště s velkými volnými a veřejně přístupnými plochami městské a parkové zeleně.
- 3) Původně klidná část obce je dnes dotčena zvýšenou četností dopravy a s ní spojeným hlukem, prašností a nedostatkem parkovacích míst.
- 4) Další výstavbou by byl znovu dotčen původní zcela volný přístup obyvatel v domech na ulici Majdalenky k přírodě, který byl negativně ovlivněn již předchozí výstavbou obytných souborů Majdalenky II a Orion v severní části bývalého výcvikového prostoru.
- 5) Již v dnešní době je kapacitně vytížena jediná větší prodejna potravin v bezprostředním okolí, případnou dostavbou dalších obytných celků by došlo ke zhoršení situace. Oproti předchozím letům a záměrům autorů sídliště Lesná došlo k výraznému omezení dostupnosti občanské vybavenosti (přestavba center Lučina, Polana, Obzor).

#### **Návrh na změnu:**

Navrhujeme využití této lokality především pro relaxaci a sportovní vyžití stávajících rezidentů (např. lesopark se sportovními prvky a plochou pro volný výběh psů, jejichž množství v bytové zástavbě stále roste). Tento návrh je plně v souladu s názorem obyvatel na kvalitu života v této lokalitě, který byl jasně vyjádřen výraznou podporou akce městské části Brno – sever „*Dáme na vás*“, kdy obyvatelé hlasovali pro zřízení parku na pozemcích Statutárního města Brna při ulici Majdalenky.

V Brně dne 24. června 2021



OMOV,  
é družstvo  
38 00 BRNO  
6 27 ④

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333738/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka OS nesouhlasí s jakoukoliv výstavbou v rozvoji lokality Le-5 Majdalenky-západ.*

*Lokalita Le-5 Majdalenky-západ se nachází na okraji obytného komplexu při ulici Majdalenky. V současné době se v ploše nachází sedmipodlažní komerčně-administrativní objekt se sídlem několika firem, jižně situovaný volný prostor slouží k průchodu obyvatel sídliště směrem do přírodního prostředí a zahrádkářské oblasti Zaječí hora. Pro areál je vlastníkem pozemků/stavby připravována přestavba na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby.*

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

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*



## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

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

### Identifikační údaje podatele

#### Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení/ Název společnosti	Společenství vlastníků jednotek domu čp.853, Majdalenky 15,17,19, k.ú. Brno - Lesná
Datum narození/ Identifikační číslo	262 79 851
Trvalé bydliště/ sídlo	Majdalenky 853/19, Lesná, 638 00 Brno
E-mail: [redacted]	tel. č. [redacted]

Jsem - nejsem\*) občan města Brna (\*)

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

katastrální území ..... parc. č. .... (\*)

(\*) Výše specifikované společenství vlastníků jednotek je osobou odpovědnou za správu bytového domu č. pop. 853, na adrese Majdalenky 15,17,19, Brno – Lesná, postaveného na pozemcích parc. č. 902/130 a 930/131 a pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob – členů tohoto společenství vlastníků jednotek. Statutárním zástupcem (předsedou společenství vlastníků) je družstvo NOVÝ DOMOV, stavební bytové družstvo.

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část	Brno - sever
Katastrální území	Lesná
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Bytový dům č. pop. 853 na adrese Brno, Majdalenky 15, 17, 19, postavený na pozemcích parc. č. 902/130 a 930/131, vše katastrální území Lesná, obec Brno.
Rozvojová lokalita (např. Be-1 apod.)	Le-5 Majdalenky-západ

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

K podání jsou přiloženy přílohy:

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



Podáváme tímto námitky proti jakékoliv výstavbě v lokalitě Le-5 Majdalenky - západ navrhované pro nový Územní plán města Brna.

**Odůvodnění:**

- 1) Jedná se o plán na další nežádoucí zahuštění zastavěnosti okolí původního sídliště Lesná. Již v dnešní době je průjezd ulic Majdalenky směrem k ulici Seifertova kapacitně nedostačující a zvýšení počtu rezidentů, popř. zaměstnanců, v oblasti Majdalenky - západ tak není ve prospěch stávajících obyvatel.
- 2) Již stávající výstavba navazující na původní, koncepčně řešené sídliště Lesná, neplní charakter uvedený v návrhu územního plánu, kde je lokalita vyzdvihována jako sídliště s velkými volnými a veřejně přístupnými plochami městské a parkové zeleně.
- 3) Původně klidná část obce je dnes dotčena zvýšenou četností dopravy a s ní spojeným hlukem, prašností a nedostatkem parkovacích míst.
- 4) Další výstavbou by byl dotčen stávající poslední volný přístup obyvatel v domech na ulici Majdalenky k přírodě, který byl negativně ovlivněn již předchozí výstavbou obytných souborů Majdalenky II a Orion v severní části bývalého výcvikového prostoru.
- 5) Již v dnešní době je kapacitně vytížena jediná větší prodejna potravin v bezprostředním okolí, dostavbou dalších obytných celků by došlo ke zhoršení situace. Oproti předchozím letům a záměrům autorů sídliště Lesná došlo k výraznému omezení dostupnosti občanské vybavenosti (přestavba center Lučina, Polana, Obzor).

**Návrh na změnu:**

Navrhujeme využití této lokality především pro relaxaci a sportovní vyžití stávajících rezidentů (např. lesopark se sportovními prvky a plochou pro volný výběh psů, jejichž množství v bytové zástavbě stále roste). Tento návrh je plně v souladu s názorem obyvatel na kvalitu života v této lokalitě, který byl jasně vyjádřen aktivní a výraznou podporou akce městské části Brno – sever „*Dáme na vás*“, kdy obyvatelé prohlašovali zřízení parku na pozemcích MMB při ulici Majdalenky. Totéž platí i pro rozvojovou lokalitu Le-5.

V Brně dne 24. června 2021

*\*nehodící se škrtněte*

## **MMB/0333739/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

#### **Odůvodnění:**

*Námítka OS nesouhlasí s jakoukoliv výstavbou v rozvoji lokality Le-5 Majdalenky-západ.*

*Lokalita Le-5 Majdalenky-západ se nachází na okraji obytného komplexu při ulici Majdalenky. V současné době se v ploše nachází sedmipodlažní komerčně-administrativní objekt se sídlem několika firem, jižně situovaný volný prostor slouží k průchodu obyvatel sídliště směrem do přírodního prostředí a zahrádkářské oblasti Zaječí hora. Pro areál je vlastníkem pozemků/stavby připravována přestavba na domov pro seniory; na základě této skutečnosti byla lokalita zařazena do ploch přestavby.*

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

*Na základě výše uvedeného a z důvodu zachování právní jistoty a legitimních očekávání majitelů nemovitostí v dané lokalitě nelze námítce vyhovět.*



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	14
25 -06- 2021	
Č.j. MMB: .....	
Příl.: .....	

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

568

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	Upravený návrh nového ÚPmB, opakované veřejné projednávání	
Identifikační údaje podatele		
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Odbor územního plánování a rozvoje		
Fyzická osoba/právnícká osoba		
Jméno, příjmení / Název společnosti	Došlo: 28 -06- 2021 Č.j. MMB: 0333810 Příl.: .....	
Datum narození/ Identifikační číslo		
Adresa		
Jsem občan města Brna	Jsem vlastníkem pozemků v ploše dotčené navrhovanou změnou	
Upřesnění obsahu námítky/připomínky		
<input type="checkbox"/> K textové části	<input type="checkbox"/> Ke grafické části	<input type="checkbox"/> K procesu pořizování
Městská část	Maloměřice-Obřany	
Katastrální území	Obřany	
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Katastrální území Obřany, parc č. [redacted]	
Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ	Text námítky:  Podávám námítku k upravenému územnímu plánu v části k.ú. Obřany, Výпустky B12. Žádám, aby lokalita byla vyřazena z rezervy a aby zde byla umožněna rezidenční, nízkopodlažní, individuální výstavba. Lokalita je v návrhu výstavby ve studii OÚPRu z roku 2002. Požadavek je v souladu s usnesením ZMČ Obřany-Maloměřice ze dne 23.6.2021. Stavební uzávěra byla více než 50 let a vedla, a stále vede, k realizaci černých staveb bydlení v zahrádkách, což narušuje vyváženost lokality a znehodnocuje životní prostředí v obci.	
<input type="checkbox"/> grafická příloha <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne - další přílohy		
V Brně dne 25/6 2021	Podpis: ...	.....

\*nehodící se škrtněte

**MMB/0333810/2021**

***Námítka***

**Výrok:**

*Námítce se nevyhovuje.*

**Odůvodnění:**

*K redukci rozvoje na k. ú. Obřany a k převedení původních rozvojových lokalit Ob-1 a Ob-4 do územních rezerv B-12 a B-13 došlo na základě vyhodnocení výsledků projednání (námitek a připomínek) po prvním veřejném projednání 06/2020. Dílčí podnět na úpravu návrhu uplatnil u pořizovatele na základě doporučení RMB určený zastupitel, RNDr. Filip Chvátal, Ph.D., radní pro územní plánování, který tímto hájil veřejné zájmy na zmenšení původně navrhovaného rozsahu rozvoje MČ.*

*Námítce nebude vyhověno, rozvoj pro funkci bydlení nebude v daném území vymezen.*



## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

mmb1e57d7f56ab

NAZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

### Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Došlo dne: 25.06.2021

Č.j. MMB: 0333862

Příl.:

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail: -

tel. č.-

Jsem - občan města Brna

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

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

### Upřesnění obsahu námítky/připomínky (území, ke kterému se vztahuje námítka/připomínka)

Městská část

Brno-Žebětín

Katastrální území

Žebětín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č.

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Zn-12

### Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno-Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určeny k/jako:

#### I. Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov)

plocha: zastavitelná (V/-/h)  
způsob využití: s rozdílným způsobem využití (RZV): V  
struktura zástavby: plocha veřejné vybavenosti  
specifikace způsobu využití: veřejné pohřebiště

Požaduji A – plocha zemědělská (ponechat stávající využití)

Námítka – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově

navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornici (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce“ a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště“ (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

**V této lokalitě požadují zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.**

#### **Odůvodnění:**

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): „*Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...*“, přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem“ na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny“, které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medlánkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno<sup>1</sup>: „*Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připravení a s dostatečnou kapacitou,*“ uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno.“

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybědnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebiště do blízkosti sídelních míst.

(5) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 dále uvádí, že (citujeme): „*Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany*“...a dále... „*V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován*“.

Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany

<sup>1</sup> <https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti> (22.

odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.


Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavení půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

(6) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(7) **Dotčená lokalita je dlouhodobě zemědělsky obhospodařována. Uvedené pozemky, stejně jako pozemky ostatních vlastníků zde, jsou předmětem pachtovní smlouvy uzavřené s akciovou společností, které tyto pozemky slouží k rostlinné i živočišné výrobě. Změna využití těchto pozemků je v rozporu s naším záměrem a vůlí užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím.**

(8) **Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde k zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje na pozemcích města Brna.**

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: .....  


\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333862/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1. 9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.*





mmh1e57d2f56b3

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba/právnícká osoba

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail: -

tel. č.-

Jsem - občan města Brna

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

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

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

Městská část

Brno-Žebětín

Katastrální území

Žebětín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č.

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Zn-12

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno-Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určeny jako:

**I. Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov)**

plocha: zastavitelná (V/-/h)  
způsob využití: s rozdílným způsobem využití (RZV): V  
struktura zástavby: plocha veřejné vybavenosti  
specifikace způsobu využití: veřejné pohřebiště

**Požaduji A – plocha zemědělská** (ponechat stávající využití)

**Námitka – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:**

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově

navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornici (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce“ a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště“ (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

**V této lokalitě požadují zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.**

#### **Odůvodnění:**

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): „*Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...*“, přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem“ na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny“, které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medlánkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno<sup>1</sup>: „*Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou,*“ uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno.“

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybědnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebiště do blízkosti sídelních míst.

(5) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 dále uvádí, že (citujeme): „*Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany*“...a dále... „*V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován*“.

Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany

<sup>1</sup> <https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti> (22.


odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.

Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavení půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

(6) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(7) **Dotčená lokalita je dlouhodobě zemědělsky obhospodařována. Uvedené pozemky, stejně jako pozemky ostatních vlastníků zde, jsou předmětem pachtovní smlouvy uzavřené s akciovou společností, které tyto pozemky slouží k rostlinné i živočišné výrobě. Změna využití těchto pozemků je v rozporu s naším záměrem a vůlí užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím.**

(8) **Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde k zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje na pozemcích města Brna.**

V Brně dne 20.6.2021	Podpis: ....  .....
----------------------	---

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333874/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1. 9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.*

## NÁMITKA / PŘIPOMÍNKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD

UPRAVENÝ NÁVRH NOVÉHO ÚPmB  
opakované veřejné projednání

Identifikační údaje podatele

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Odbor územního plánování a rozvoje

Fyzická osoba/právnícká osoba

Dělo dne: 25-06-2021

Jméno, příjmení /  
Název společnosti

Datum narození/  
Identifikační číslo

Trvalé bydliště/  
sídlo

E-mail:

tel. č.:

Jsem - občan města Brna

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

katastrální území .....Žebětín ..... parc. č. ....4409 podíl 1/32

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

Městská část

Brno-Žebětín

Katastrální území

Žebětín

Parcelní čísla pozemků (adresa,  
doplňující popis lokality)

p.č. [redacted]

Statutární město Brno  
Doručeno: 25.06.2021  
MMB/0333918/2021  
listy: 1 přílohy:  
druh: 11/sv:



mmh1e7d2f56dd

Rozvojová lokalita  
(např. Be-1 apod.)

Zn-12

Text námítky/připomínky včetně ZDŮVODNĚNÍ

Požaduji zachování stávajícího využití plochy v městské části Brno-Žebětín, kde na základě projednávání nového územního plánu jsou pozemky (lokalita) plánovaně určeny k/jako:

**I. Rozvojová lokalita Zn-12 U Křivé borovice (hřbitov)**

- plocha: zastavitelná (V/-/h)
- způsob využití: s rozdílným způsobem využití (RZV): V
- struktura zástavby: plocha veřejné vybavenosti
- specifikace způsobu využití: veřejné pohřebiště

Požaduji **A – plocha zemědělská** (ponechat stávající využití)

**Námítka – způsob využití pozemků, rozsah, předkupní právo (věcné břemeno) – znehodnocení nemovitostí, ochrana ZPF a ŽP:**

Současné využití: plocha nestavební – volná, funkce: zemědělský půdní fond (ZPF) – třída ochrany II.

Já níže uvedený podatel namítám změnu využití stávající lokality – plochy, tj. plochy nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, na plánované využití pro plochu rozvojovou stavební (Zn-12 U Křivé borovice), a to pro výstavbu veřejně prospěšné stavby veřejného pohřebiště (hřbitova). Takové nově

navržené využití plochy na zemědělských pozemcích (ZPF) s kvalitní ornici (bez jakékoliv zástavby) se jeví jako postup v rozporu s právními předpisy a plánované využití porušuje princip kauzality a základní zásady rozvoje města Brna, a to mimo zastavěné území obce (extravilánu obce).

Řešená lokalita v NÚP se nyní nachází mimo zastavěné území obce (extravilánu obce). Umístění této rozvojové plochy doslova na „zelené louce“ a specifikace způsobu využití „veřejné pohřebiště“ (tzn. včetně možné přidružené zástavby sociální zázemí, obřadní síně, parkoviště...) přináší do dosud zcela nezastavěného území nebezpečný precedens zastavitelnosti v blízkosti Podkomorských lesů a migračního tahu obojživelníků a jiných chráněných živočichů.

V této lokalitě požadují zachování současného stavu, beze změny způsobu využití, tj. plocha nestavební, funkce: zemědělský půdní fond, tj. A – plocha zemědělská.

#### **Odůvodnění:**

(1) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 uvádí, že (citujeme): „Na západní straně města je dlouhodobý nedostatek kapacit hřbitovů a také nedostatek vhodných pozemků k jejich rozšíření, tato lokalita je dlouhodobě sledována pro tento účel...“, přičemž západní strana města není blíže specifikována a není tak zřejmé, kterých MČ se tvrzení týká. Dle sdělení starosty MČ Žebětín má MČ Žebětín dostatečné kapacity pohřebiště minimálně na dalších 20 let. Pokud by se mělo jednat o Bystrc, tato MČ zrušila vlastní hřbitov v intravilánu obce, a to na úkor bytové výstavby, podporovala další masivní výstavbu sídlištního charakteru, aniž by zohlednila skutečnost absence vlastního hřbitova. V MČ Bystrc přitom existují pozemky vhodné pro zřízení pohřebiště, např. ve stávajícím návrhu je uvedena rozvojová lokalita Bc-5 (za „Klokánkem“ na Ečerově) navržená jako Br/2 určená k zástavbě nebo zahrady/chaty v lokalitě Br-4 určené k zástavbě jako Br/2, plocha pod ul. Štouračovou, kde je nyní nově naplánovaná zeleň v těsné hranici s přírodním územím „Chráněné přírodní památky Pekárny“, které samo o sobě tvoří přírodní zelený pás a další zeleň se jeví jako redundantní. Zde se jedná o konkrétní pozemky ve vlastnictví města Brna - p.č. 1924/18 a - id. ½ 1924/9 (tzv. Velká Pekárna) vše v k.ú. Bystrc. V MČ Kohoutovice by se rovněž našly vhodné pozemky, stejně jako na hranicích k.ú. Bystrce a Komína směrem k Medláňkám určených nyní jako W – plochy komerční vybavenosti.

(2) Proti argumentu dlouhodobému nedostatku hřbitovů uvádíme citaci z TVBrno1<sup>1</sup>: „Soběšice jsou poslední hřbitov, který je potřeba rozšířit, jinak budeme kapacitně řekl bych na zase příštích 15 - 20 let všude připraveni a s dostatečnou kapacitou,“ uvedl Petr Hladík (KDU-ČSL), 1. náměstek primátorky, město Brno.“

(3) V souladu s městem krátkých vzdáleností může Správa hřbitovů města Brna vybidnout jednotlivé MČ k vytipování pozemků vhodných pro veřejné pohřebiště v rámci svého katastru (v blízkosti stávajících pohřebišť či sakrálních staveb), a to tak, aby je bylo možné za dobu 20 let využít, tj. ponechat si k tomuto účelu územní rezervu – místo jiné intenzivní zástavby. Samostatný argument dlouhodobé sledovanosti jedné lokality jako argument neobstojí.

(4) Předpisem č. 193/2017 Sb. byl novelizován zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, a bylo zrušeno ochranné pásmo v šířce 100 m pro pohřebiště a krematoria, čímž padlo omezení z hlediska blízkosti zástavby. Tím se otevírá více možností pro situování pohřebiště do blízkosti sídelních míst.

(5) V Textové části odůvodnění Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění se na kartě lokalit pro Zn-12 dále uvádí, že (citujeme): „Celá lokalita je součástí půd ZPF, ty zahrnují souvislou skupinu rozsáhlých pozemků, které jsou definovány jako orná půda. Pozemky se nacházejí na půdách II. třídy ochrany“....a dále... „V daném případě je třeba uvést, že vzhledem k tomu, že se jedná o plochu veřejně vybavenosti vymezenou za účelem vzniku veřejného pohřebiště, k zásahům do půdního fondu dojde v dané ploše v minimálním rozsahu – předmět ochrany (půdy) bude reálně zachován“.

Při plánovací činnosti je zpracovatel povinen řídit se i v tomto případě ust. § 4, písm. a) a b) a ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Zpracovatel NÚP dostatečně neprokázal, že zvažoval umístění na jiné možné pozemky v západní části města Brna a na zemědělskou půdu méně kvalitní, a že hledal jiné řešení, což lze dokázat rovněž tvrzením, že lokalitu dlouhodobě sleduje pro tento účel (písemné záznamy minimálně z roku 2011), tj. orientoval se pouze na jedno řešení. Dle ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany

<sup>1</sup> <https://tvbrno1.cz/zpravy/jihomoravsky/brno/624/brnenske-hrbitovy-nabizeji-stale-vice-moznosti> (22.

odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Tuto skutečnost zpracovatel NÚP rovněž dostatečně a věrohodně neprokázal.

Nelze souhlasit rovněž s tvrzením, že zásah do ZPF bude v minimálním rozsahu. V rámci plánované plochy veřejné vybavenosti V/-/h pro pohřebnictví, mohou být realizovány související stavby, kterými dojde k trvalému zakrytí a zastavění půdy, např. příjezdová komunikace včetně dostatečně kapacitního parkoviště, zpevněné komunikace v samotném areálu pohřebiště, sociální zařízení, kolumbárium, související komerční vybavení, nevylučuje se stavba krematoria apod.).

(6) Plánovaná plocha veřejné vybavenosti V/-/h se nachází v těsné blízkosti Přírodního parku Podkomorské lesy a jak zpracovatel sám uvádí, je třeba tuto lokalitu chránit. Zvýšenou dopravou, koncentrací a zvýšeným pohybem osob však dojde ke zvýšené zátěži území a negativnímu vlivu na přírodu a životní prostředí v širším slova smyslu. Plánovaná rozvojová plocha se rovněž nachází v migračním tahu obojživelníků z/do Žebětínského rybníku. Jak vyplývá z rozhodnutí Krajského úřadu JMK OŽP, pod čj. JMK-50944/2021, sp. zn.: S-JMK 156495/2020/OZP/Pok týkající se udělení výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, by se s výstavbou plánovaného obchvatu Žebětína v celé jeho uvažované délce a zřízením hřbitova v Zn-12 výrazně zúžil prostor pro migraci obojživelníků z/do Žebětínského rybníku již ze tří světových stran a zůstal by prakticky otevřen pouze západní směr. Přes všechna opatření a udělování výjimek tak bude počet obojživelníků nadále klesat. Pořizovatel by tak měl s ohledem na udržitelný rozvoj, jehož nedílnou součástí je plnohodnotné zachování životního prostředí, směřovat své úsilí na výběr jiné lokality a na šetrnější řešení vůči životnímu prostředí.

(7) **Dotčená lokalita je dlouhodobě zemědělsky obhospodařována. Uvedené pozemky, stejně jako pozemky ostatních vlastníků zde, jsou předmětem pachtovní smlouvy uzavřené s akciovou společností, které tyto pozemky slouží k rostlinné i živočišné výrobě. Změna využití těchto pozemků je v rozporu s naším záměrem a vůlí užívat pozemky v souladu se současným funkčním využitím.**

(8) **Navíc plánovaným umístěním pohřebiště dle NÚP na soukromých pozemcích dochází *de facto* k znehodnocení daných nemovitostí a nemožnosti jakéhokoliv smysluplného využití, protože dojde k zakonzervování stavu a možnosti kdykoliv dané pozemky nuceně vyvlastnit veřejnou mocí z důvodu údajného veřejného zájmu. Je otázkou, proč se takto nepostupuje na pozemcích města Brna.**

V Brně dne 20.6.2021

Podpis: .....

.....

\*nehodící se škrtněte

## **MMB/0333918/2021**

### **Námítka**

#### **Výrok:**

*Námítce se vyhovuje částečně.*

#### **Odůvodnění:**

*Z důvodu výrazného nárůstu obyvatel v městských částech Bystrc a Žebětín je Správou hřbitovů města Brna, která zajišťuje zákonem uložené služby pro město Brno, shledávána lokalita Zn-12 jako velmi potřebná (vyjádření z 03/2019). Oblast Bystrce nemá vlastní pohřebiště a nejbližší spádovou oblast je Žebětín a Komín, kde nárůstem obyvatel dochází k poměrně rychlému zaplňování.*

*Určený zastupitel RNDr. Filip Chvátal, PhD. dle § 53 odst. (1) stavebního zákona vzhledem k množství nesouhlasných námitek uplatnil v procesu vyhodnocování výsledků projednání dopisem č.j. MMB/0477610/2021 ze dne 13.9.2021 na základě doporučení RMB R8/168 konané dne 1. 9. 2021 podnět na zohlednění místních zájmů MČ Brno-Žebětín, a to vypustit rozvojovou lokalitu Zn-12. Městské části jsou dle Statutu města Brna oprávněny uplatňovat právo na místní samosprávu ve specifickém režimu prostřednictvím vyjádření k projednávaným územně plánovacím dokumentacím.*

*Na základě výsledků projednání byly místní zájmy městské části Brno-Žebětín zohledněny a Návrh pro druhé veřejné opakované projednání bude upraven. Touto úpravou je reagováno částečně na požadavky namítajícího.*